S A C H V E R S T Ä N D I G E N B Ü R O F Ü R I M M O B I L I E N B E W E R T U N G E N

D I P L. - I N G. A R C H I T E K T J Ö R G H O F F M A N N

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

		Telefon	0 61 33 - 7 07 55
Internet:	www.bewertungsgutachter.com	Telefax	0 61 33 - 92 60 69
E-Mail:	hoffmann@bewertungsgutachter.com	Mobiltel.	0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 02.12.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 18/25)

für die **Eigentumswohnung Nr. 6 im 1.OG** in

65187 Wiesbaden, Schiersteiner Straße 13

zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025

Verkehrswert : 7 2 0. 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 02.12.2025

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

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	**Allgemeine Angaben** (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	**Seite 3**
2.	**Grundstücksbeschreibung** (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	**Seite 6**
3.	**Rechtliche Situation** (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	**Seite 8**
4.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**Seite 11**
5.	**Gebäudebeschreibung** (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	**Seite 11**
6.	**Außenanlagen und sonstige Anlagen** (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	**Seite 17**
7.	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**Seite 18**
8.	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**Seite 19**
9.	**Bodenwertermittlung**	**Seite 20**
10.	**Vergleichswertermittlung**	**Seite 22**
11.	**Ertragswertermittlung** **Das Ertragswertmodell der ImmoWertV** **Ertragswertberechnung** **Erläuterungen zu den Wertansätzen**	**Seite 25** **Seite 26**
12.	**Sachwertermittlung** **Das Sachwertmodell der ImmoWertV** **Sachwertberechnung** **Erläuterungen zu den Wertansätzen**	**Seite 30** **Seite 31**
13.	**Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen**	**Seite 36**
14.	**Verkehrswert**	**Seite 37**
15.	**Literaturverzeichnis**	**Seite 38**
16.	**Anlagen**	**Seite 40**

Allgemeine Angaben: (Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 13.10.2025
eingegangen am: 15.10.2025
Aktenzeichen: 61 K 18/25

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-erstellung: ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt: lfd. Nr. 1.) 99/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Wiesbaden
Flur: 64
Flurstück: 111/3, Gebäude- und Freifläche, Schiersteiner Straße 13
Grundstücksgröße: 497 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung, nebst Abstellraum im Keller.

Grundbuch: Wiesbaden, Blatt 40387

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

Gebäudeart: **Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss**
eines
5 ½ - geschossigen Mehrparteienhauses
aus der Gründerzeit
mit insg. ca. 14 Wohneinheiten
und ca. 2 gewerbl. Einheiten

Eigentumswohnung mit großzügigen, hohen und repräsentativen Räumlichkeiten.

- Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 6
  (lt. Teilungserklärung / konnte allerdings nicht besichtigt werden)
  (lt. Plan ca. 7 qm)

Baujahr: ca. 1902/1903
(lt. vorlieg. Unterlagen / nicht exakt bekannt)

Das Gesamtobjekt wurde durch Bewilligung vom 25.07.2001 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Rückbau versch. Balkone hofseits und Wiedererrichtung in veränderter Form in 2025, auch im Bereich der Whg. Nr. 6 lt. Hausverwalterauskunft

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

Wohnflächen, Nutzflächen mit zugeordneten marktüblichen Nettokaltmieten:	ca. 164,26 qm **siehe Ertragswertermittlung** (Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß / rückseitiger Balkon zu ½ ger. / str.seitiger Balkon wg. des erhebl. Verkehrslärms nur zu ¼ ger.)
Tatsächliche Miete:	Das Objekt ist leerstehend. Mieten werden deshalb nicht erzielt. (Leerstand seit ca. 3 Jahren und ohne Beheizung lt. Eigentümerauskunft) Das Hausgeld setzt sich lt. Hausverwalterauskunft wie folgt zusammen: Rücklagenvorauszahlung = 231,00 €/Mon. Betriebskostenvorauszahlung = 238,34 €/Mon. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung) (Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)
Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):	

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

Ortsbesichtigung:	02.12.2025 Derzeit sind in der Wohnung weitestgehend alle technischen Anschlüsse abgestellt.
Unterlagen:	amtl. Lageplan Einsicht Bauakte Planunterlagen eigenes Aufmaß Bodenrichtwert Teilungserklärung Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis zusätzl. mündl. Angaben v. Eigentümer Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen <u>Anm.:</u> Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden. Die Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der Internet-veröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts wurde von dem Eigentümer erteilt, auch mit dessen zur Verfügung gestellten Fotos.

Anmerkung:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.
Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:	Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	in Richtung westlicher Bereich von Wiesbaden, Ecke Schiersteiner Str. (B 262) / Erbacher Str. (im sog. Rheingauviertel)
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 1,3 km bis Wiesbaden-Hbf. ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 54 (in der Nähe) Anschluss Bundesstraße B 55 (ca. 5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 6 (ca. 10 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen / Nutzungen in der Straße und im Ort:	allg. Wohngebiet mit tlw. Mischnutzungen altes Baugebiet hauptsächlich 4 ½ - 5 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern geschlossene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	ganz leicht hängig fast rechteckig bis Vieleck Eckgrundstück normaler bis unregelmäßiger Grundstückszuschnitt geringe Freifläche vorhanden
Beeinträchtigungen:	erhebl. Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsstr. (Schiersteiner Str. - B 262) (mit jeweils mehrspurigen Fahrbahnen)

Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	jeweils mehrspurige Fahrbahnen / Gehwege als Durchgangstraße mit hohem Verkehrsaufkommen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):	Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen. Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 14.05.2025 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist. Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden. Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen <u>nicht Bestandteil des Auftrages.</u> Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wert-ermittlung. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik <u>nicht</u> in den Fachbereich des Sachverständigen fällt. **<u>Anm.:</u>** Es gibt in der Altflächendatei der Stadt Wiesbaden einen Eintrag: Altis - Schiersteiner Str. 13 vom 01.04.1978 bis 28.02.1991 Uhrmacherhandwerk Lt. Dateiangabe wurden die o.g. Informationen näher überprüft. Danach sind nutzungsbedingte Schadstoff-belastungen des Untergrundes nicht zu erwarten. (Wohnhaus, nur geringer Umfang) <u>(alle Angaben lt. Ausk. der zuständ. Behörde - Umweltamt)</u>

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

weitere Anmerkungen:

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.
Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.
Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchs- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Objekt stimmt mit den vorgelegten Zeichnungen aus der Teilungserklärung im Wesentlichen überein. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt.
Denkmalschutz:	Das Gesamtobjekt ist ein Einzelkulturdenkmal. Des Weiteren ist das Gesamtobjekt Teil der Gesamtanlage Rheingauviertel/Schiersteiner Str. im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	**Eigentumswohnung im 1.OG**
Einteilung:	
Eigentumswohnung im	**1. Obergeschoss:**
	5 - Zimmer (davon str.seits 4 Zimmer durch axiale Türöffnungen miteinand. verbunden) Küche Bad WC Flur
	str.seitiger Balkon hofseitiger Balkon
	(hohe repräsentative Räume / ca. 3,66 m bis ca. 3,70 m lichte Höhen)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	vmtl. Holzbalkendecken
	preußisches Kappengewölbe über der Küche
	Kellerdecke war nicht einsehbar, da das KG verschlossen war
Treppen:	**Geschosstreppe:** schmiedeeiserne Stahlkonstr. mit Marmorstufen o.ä. (Geschosse), bzw. mit Holzstufen (KG)
	schmiedeeisernes verziertes Geländer
	alte Majolikafliesen o.ä. am Boden Eingangsflur / Podest
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit tlw. massiven hohen Aufbauten und kleinen Gauben
Dachform:	Satteldach im Winkel

Dacheindeckung:	soweit von der Straße aus erkennbar alte Schieferdeckung / Teilbereiche der Dachaufbauten seitlich später verkleidet
Fassaden:	Sockelgeschoss: dunkles Quadermauerwerk o.ä. Erdgeschoss: helles Quadermauerwerk o.ä. ab 1.OG: rotes Ziegelstein-Backstein-Sichtmauerwerk o.ä. insg. viele architektonische Gestaltungselemente und Verzierungen aus der Gründerzeit im Bereich der Fenster, der Erker, der Balkone, der Dachaufbauten rückseits normale Backsteinfassade
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (zweiteilig mit Oberlicht / tlw. aus ca. 1996 erkennbar) Rollläden vorhanden (aufgesetzte Handroller) Küche: altes Holzfenster mit Einfachverglasung hinteres Schlafzi.: älteres Holzfenster mit Isolierglas
Türen:	**Haustür:** dunkle zweiteilige Holztür mit Glasausschnitten und Oberlicht **Wohnungstür:** großes altes Türelement mit Verzierungen und Glaselementen, tlw. mit Gravur o.ä. (insg. altersbedingte Abnutz.ersch.) **Innentüren:** urspr. Holztüren als Füllungstüren (Kassetten) / tlw. mit Verglasung tlw. große Holzschiebetüren zw. den vorderen Zimmern
Elektroinstallation:	durchschnittliche Wohnungsinstallation (Sicherungskasten mit älteren Kippsicherungen / ein alter Sicherungskasten war nicht zu öffnen)

Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern als Gasetagenheizung Gastherme in der Küche (Fabrikat: Wolf / Bj. nicht bekannt) Alter, dekorativ gestalteter Kachelofen (gut erhalten mit kl. Schadst.) aus der urspr. Bauzeit in einem vorderen Raum. Eine Funktionsprüfung konnte nicht vorgenommen werden. Dekorierte Guss-Vorderfront o.ä. mit Türeinsatz – Fabrikat C. Riessner & Co. Nürnberg. Wertansätze nach Recherchen im Internet liegen etwa um ca. 2.000 - 4.000 €. Weitere Angaben können nicht gemacht werden, da der Sachverhalt nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt, sodass für einen mittleren Wertansatz mit 3.000 € keine Haftung übernommen werden kann.
Sanitäre Einrichtungen:	**Bad** (innenliegend): Waschbecken Eckbadewanne (weiße Sanitärobj.) (mittlere Ausstattung und Qualität) **WC** (innenliegend): WC Waschbecken (weiße Sanitärobj.) (mittl. bis einf. Ausstattung u. Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.) **Anm.:** überwiegend ältere Steigleitungen, soweit sichtbar - Wasserleit. und Abwasserleit. auf Putz (betr. WC und Bad - tlw. Feuchteschaden an alter kombinierter Leitung Bad / Küche in Teilber. erneuert) Die Leitungen im KG konnten nicht besichtigt werden, da das KG verschlossen war.
Fußböden:	**Anm.:** Da die Wohnung lt. Eigentümerauskunft in Wand- und Deckenbereichen angelegt werden soll, sind derzeit alle Fußböden mit grauen Filzbelägen abgeklebt, sodass die Fußbodenbeläge weitestgehend nicht einsehbar sind. (außer Bad und Teil des WC´s) Lt. Eigentümerauskunft sollen nachfolgend beschriebene Beläge darunter vorhanden sein, die dem Sachverständigen allerdings nicht exakt bekannt sind, und für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen werden kann. **Flur / WC:** Laminat lt. Eigent.auskunft (abgeklebt und nicht einsehbar, bis auf eine kleine Ecke) **Wohn- / Schlafr.:** Parkett lt. Eigent.auskunft (abgeklebt und nicht einsehbar, bis auf eine kleine Ecke)

Sanitärr. (Bad):
Fliesen

hinterer Balkon:
neuer Holzbelag
(ansonsten Balkon-Stahlkonstr.)

vorderer Balkon:
einf. Estrich o.ä.
mit Abnutz.ersch. (sanierungsbedürftig)

Innenwandflächen:

Wandputz mit überwiegend Glasfasertapete
mit Anstrich

Küche:
im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitärr./WC:
einf. Wandflächen –
Wandputz mit Anstrich /
Leitungen auf der Wand

Sanitärr./Bad:
rundum Fliesenspiegel / raumhoch
bis ca. 2 m hoch

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

Deckenputz mit Anstrich
(geringfügig Raufasertapete)

tlw. Stuckdeckenrandprofile
und mittige Stuckrosetten

(partiell Haar-Risse /
in straßenseitigem Eckzimmer erhebl. Haar-Risse in der
Decke dieses Zimmers)

Nebenbauteile:

Kellerraum (nicht einsehbar / KG war verschlossen)

alter Kachelofen

Baulicher Zustand:	Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung, bis auf die nachstehend aufgeführten Renovierungs-arbeiten und tlw. Modernisierungsarb., im Wesentlichen guter baulicher Zustand.
Ausstattungsstandard:	guter bis mittlerer Ausstattungsstandard

Anmerkungen:
Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.
1 = einfach
2 = mittel
3 = gut
4 = gehoben
5 = stark gehoben
Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:	guter Gründerzeit-Grundriss mit repräsentativen großzügigen und hohen Räumen str.seits vier durch Schiebetür-Öffnungen miteinander verbundene Räume
Belichtung und Besonnung:	gut
Blickrichtung:	str.seits auf gegenüberliegende Gebäude, bzw. auf Verkehrsstraße / rückseits in den Hof, bzw. auf Gebäude
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **wirtschaftliche Wertminderung:**	Erhebliche Lärmbeeinträchtigung durch stark befahrene Verkehrsstr. als Haupt-durchgangsstraße – Schiersteiner Str. (B 262) mit mehrspurigen Fahrbahnen. Ungünstig ist, dass es keine Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück gibt, da es grundsätzlich sehr schwierig ist, in der direkten Umgebung einen PKW-Stellplatz zu finden. Da in der sehr gr. Wohnung mehrere Personen wohnen könnten, ist dieser Punkt nicht unerheblich.
Anmerkung zum Energieausweis:	Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden am Sondereigentum:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Renovierung der Whg. im Wand-/Deckenbereich/tlw.Türber. Anstricharb. erforderlich (partiell Haarriss / Eckzimmer Decke mit vielen Haarrissen)

WC/Bad/Kü. mit gewissen Renovierungs-/ Modernisierungsarb. je nach unterstelltem Standard entsprechend einer repräsentativen Nutzung / tlw. Sanierungsarb. Zuwasserleitung / ggf. Abwasserleit.

Elektrik und Verteilerkästen sollten von einer Fachfirma überprüft werden / ein alter Kasten konnte nicht geöffnet werden

ein Holzeinfachfenster in der Küche auszutauschen

vorderer Balkonbelag sanierungsbedürftig

Sicherheitsabschlag für alle abgedeckten und nicht einsehbaren, und somit dem Sachverständigen gr.tls. unbekannten Bodenbeläge bzgl. Material und Zustand erforderlich
(lt. Eigentümerauskunft Parkett und Laminat / dem Sachverständigen allerdings nicht exakt bekannt)

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :
(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschafts-eigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

urspr. Schieferdachdeckung, soweit von unten erkennbar, mit tlw. Abnutz.ersch. / mittelfristig vmtl. mit Reparaturbedarf

rückseitige Einfriedungsmauer mit Feuchte-/Putzschäden

Anm.: Das KG war verschlossen, und konnte nicht von innen besichtigt werden.

<u>Lt. Hausverwalterauskunft besteht folgender Sachverhalt:</u>
Der Hausverwaltung sind aktuell keine Schäden mehr bekannt. Die Balkone im Innenhof, auch von der Wohneinheit Nr. 6, wurden in 2025 erneuert.
Das Treppenhaus soll Anfang 2026 neu gestrichen werden.

Die aktuelle Rücklage beträgt Stand heute insgesamt 12.345,58 €, davon entfallen anteilig 99/1.000 auf die WE Nr. 6 mit 1.222,21 €.

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

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

hintere Hoffläche

Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen

Hofdurchgang mit Tor

Mülltonnenstandplatz im Hof

Einfriedung tlw. durch Gebäude /
rückseitige Mauer (mit Feuchte-/Putzschäden)

Die Zuordnung eines Garagengebäudes o.ä.
im hinteren Hof ist dem Sachverständigen
nicht bekannt.

Sonstige Anlagen:

keine Gartenanlagen und Pflanzungen

1. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für den 99/1.000 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

65187 Wiesbaden, Schiersteiner Straße 13

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,

im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet,

zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	40387	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesbaden	64	111/3	497 m²

1.1 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). 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).

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.

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.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	497 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1.200,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2025	×	1,110	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.332,00 €/m²	
GFZ	2,4	keine Angabe	×	1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	497	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**1.332,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**1.332,00 €/m²**	

Fläche	× 497 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 662.004,00 € **rd. 662.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 insgesamt **662.000,00 €**.

1.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	**Index**
Wertermittlungsstichtag	02.12.2025	289,80
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,11**

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	662.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 99/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 65.538,00 € **rd. 65.500,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 **65.500,00 €**.

1.3 Vergleichswertermittlung

1.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

Nach Einsicht in die Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden gibt es 5 Vergleichskaufpreise in den Jahren 2024 / 2025 und 2 Vergleichskaufpreise in 2022 mit Vergleichsfaktoren in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts. Die insg. 7 Vergleichsfaktoren liegen im Mittel bei 4.058 €/m².

Kaufangebote von ImmoScout24 mit großer Wohnfläche von 149 - 162 m² liegen bei drei Kaufangeboten von 4.012 – 4.801 – 5.362 €/m², im Mittel bei 4.725 €/m².

Aus der Sprengnetter-Datenbank wurden als Vergleichspreis Eigentumswhg. 4.891 €/m² hergeleitet.

Der Mittelwert aus den o.g. Werten liegt bei rd. 4.558 €/m².

Für den Bewertungsansatz werden zunächst nach oben gerundet 4.600 €/m² Wohnfläche als angemessen gewählt. Allerdings berücksichtigen fast alle vorgenannten Werte nicht die absolut verkehrsträchtige Lage und die fehlenden Pkw-Stellplätze, die in der nachstehenden Bewertung berücksichtigt werden.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 4.600,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 4.600,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktoren	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	2022/2024/2025	02.12.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	keine Angabe	mittlere Lage	× 1,000	
Geschosslage	unterschiedliche Geschosse	1. OG	× 1,030	erste Etage / bel étage
Aufzug	keine Angabe	nicht vorh.	× 1,000	
Ausstattung	keine Angabe	gut bis mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m²]	überwieg. große Wohnflächen	164,26	× 1,000	
Zimmeranzahl	keine Angabe	5 Zimmer	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	vermietet und unvermietet	unvermietet	× 1,000	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor **vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis**			= 4.738,00 €/m² **= 4.738,00 €/m²**	

1.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.738,00 €/m²	

Wohnfläche	× 164,26 m²	
Zwischenwert	= 778.263,88 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 6.000,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	**=** 784.263,88 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 784.263,88 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 62.000,00 €	
Vergleichswert	**=** 722.263,88 € **rd. 722.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 mit rd. **722.000,00 €** ermittelt.

(= 4.395 €/m²)

1.3.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Kellerraum	3.000,00 €
alter Kachelofen	3.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-2.000,00 €
•anteilig pauschal geschätzt ca.	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
•insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard unterschiedlich / inkl. Sicherheitsabschlag für abgedeckte Bodenbereiche)	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
•wirtschaftliche Wertminderung durch erhebl. Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsstraße mit mehrspurigen Fahrbahnen	-20.000,00 €	
•wirtschaftliche Wertminderung durch fehlende Pkw-Stellplätze, da es ansonsten in der direkten Umgebung schwierig ist einen Pkw-Stellplatz zu finden	-10.000,00 €	
Summe		-60.000,00 €

1.4 Ertragswertermittlung

1.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Whg. Nr. 6 im 1.OG	164,26		11,50	1.888,99	22.667,88
		Kellerr. ohne Mietansatz	-		-	0,00	0,00
Summe			164,26	-		1.888,99	22.667,88

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**22.667,88 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**17,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**3.853,54 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**18.814,34 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **0,70 %** von **65.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**458,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**18.355,84 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **0,70 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **45** Jahren Restnutzungsdauer	×	**38,487**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**706.461,21 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**65.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**771.961,21 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**771.961,21 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**62.000,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**709.961,21 €**
	rd.	**710.000,00 €**

1.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

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 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, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

GND = 80 Jahre

Baujahr:	ca. 1902/1903 (lt. vorlieg. Unterlagen / nicht exakt bekannt)
	Das Gesamtobjekt wurde durch Bewilligung vom 25.07.2001 in Wohnungseigentum aufgeteilt.
	Rückbau versch. Balkone hofseits und Wiedererrichtung in veränderter Form in 2025, auch im Bereich der Whg. Nr. 6 lt. Hausverwalterauskunft
	versch. Renovierungsarb. / Modernis.arb. werden in der Bewertung der Eigentumswohnung unterstellt

als fiktives Baujahr somit Anfang der 1990er Jahre unterstellt
fiktives Alter = 35 Jahre
RND = 45 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-2.000,00 €
•anteilig pauschal geschätzt ca.	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
•insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard unterschiedlich / inkl. Sicherheitsabschlag für abgedeckte Bodenbereiche)	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
•wirtschaftliche Wertminderung durch erhebl. Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsstraße mit mehrspurigen Fahrbahnen	-20.000,00 €	
•wirtschaftliche Wertminderung durch fehlende Pkw-Stellplätze, da es ansonsten in der direkten Umgebung schwierig ist einen Pkw-Stellplatz zu finden	-10.000,00 €	
Summe		-60.000,00 €

1.5 Sachwertermittlung

1.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.700,00 €/m² WF
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	164,26 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	443.502,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	840.879,79 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	840.879,79 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 45 Jahre 43,75 % 0,5625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	472.994,88 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	478.994,88 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		**478.994,88 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**2.000,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**480.994,88 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**65.500,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	**=**	**546.494,88 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,40**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	**=**	**765.092,83 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**62.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	**=**	**703.092,83 €**
	rd.	**703.000,00 €**

1.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE (als annähernder Vergleichstypus)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	0,0	0,00
3	1.350,00	100,0	1.350,00
4	1.615,00	0,0	0,00
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.350,00 gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.350,00 €/m² WF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag für Gründerzeitgebäude	×	2,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	2.700,00 €/m² WF
	rd.	2.700,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kellerraum	3.000,00 €
alter Kachelofen	3.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
anteilig pauschal geschätzt ca.	2.000,00 €	100 %	2.000,00 €
Summe			2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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 und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsstaus 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, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe im Ertragswertverfahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-2.000,00 €
•anteilig pauschal geschätzt ca.	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
•insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard unterschiedlich / inkl. Sicherheitsabschlag für abgedeckte Bodenbereiche)	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
•wirtschaftliche Wertminderung durch erhebl. Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsstraße mit mehrspurigen Fahrbahnen	-20.000,00 €	
•wirtschaftliche Wertminderung durch fehlende Pkw-Stellplätze, da es ansonsten in der direkten Umgebung schwierig ist einen Pkw-Stellplatz zu finden	-10.000,00 €	
Summe		-60.000,00 €

1.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

1.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

1.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

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

1.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **722.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **710.000,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **703.000,00 €** ermittelt.

1.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Vergleichswert	= 722.000 € x 60 % =	433.200 €
Ertragswert	= 710.000 € x 30 % =	213.000 €
Sachwert	= 703.000 € x 10 % =	70.300 €
Mittelwert		716.500 €
		rd. 717.000 €

1.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 99/1.000 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

65187 Wiesbaden, Schiersteiner Straße 13

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,

im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesbaden	40387	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiesbaden	64	111/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 mit nach oben gerundet

720.000 €

(in Worten: siebenhundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

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

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

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

[1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:
Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:
Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

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

KLEIBER:
ImmoWertV (2021)

KLEIBER:
Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:
Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :
Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:
Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

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

VOGELS:
Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA
Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO
Baunutzungsverordnung

WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht

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

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

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010

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

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG
Bewertungsgesetz

ErbStG
Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR
Erbschafssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für die Eigentumswohnung Nr. 6 im 1.OG in

65187 Wiesbaden, Schiersteiner Straße 13

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

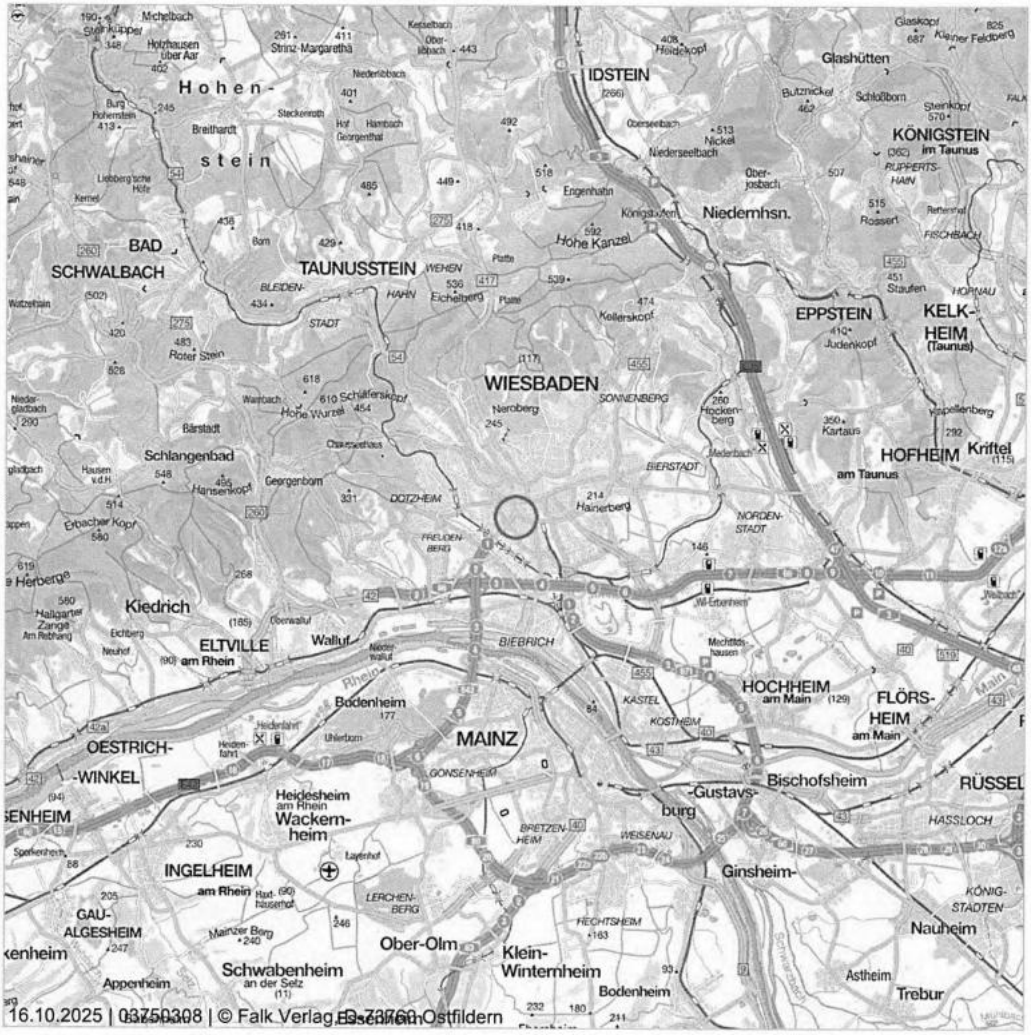
Hinweis:
Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.
Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karten sind lizensiert.
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

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

Übersichtskarte MairDumont

65187 Wiesbaden, Schiersteiner Str. 13

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 — 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03750308 vom 16.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

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

Regionalkarte MairDumont

65187 Wiesbaden, Schiersteiner Str. 13

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03750308 vom 16.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

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

Liegenschaftskarte Hessen

65187 Wiesbaden, Schiersteiner Str. 13

geoport

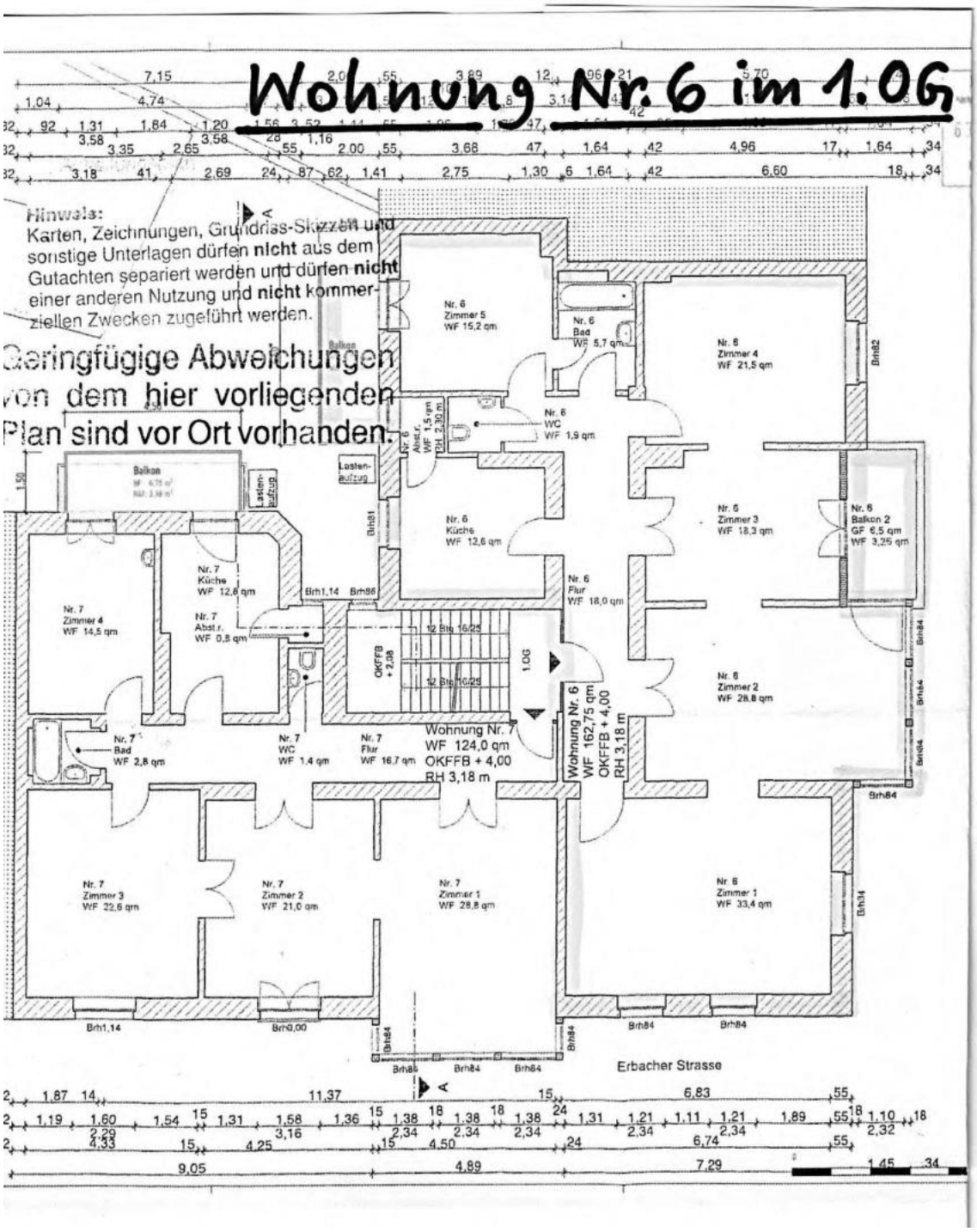
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

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

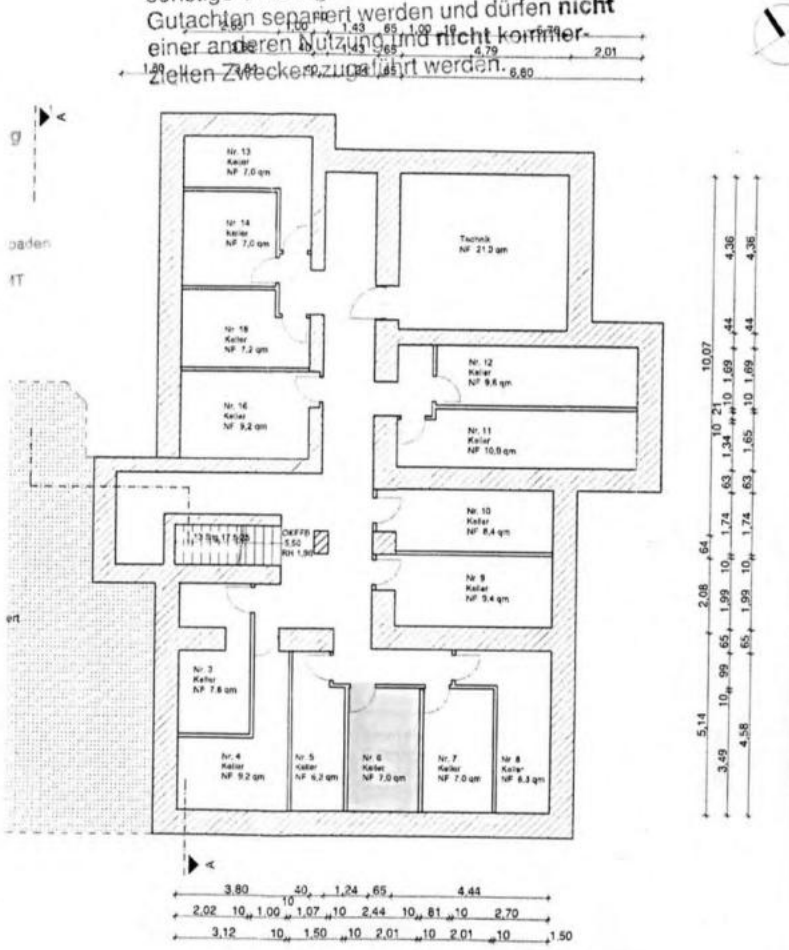
Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03750308 vom 16.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025


Wohnung Nr. 6 im 1.OG
Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.
Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.
Nr. 6 Zimmer 5 WF 15,2 qm
Nr. 6 Bad WF 5,7 qm
Nr. 6 Zimmer 4 WF 21,5 qm
Nr. 6 WC WF 1,9 qm
Nr. 6 Abst.r. WF 1,5 qm
Nr. 6 Küche WF 12,6 qm
Nr. 6 Zimmer 3 WF 18,3 qm
Nr. 6 Balkon 2 GF 6,5 qm WF 3,25 qm
Nr. 6 Flur WF 18,0 qm
Nr. 6 Zimmer 2 WF 28,8 qm
Nr. 6 Zimmer 1 WF 33,4 qm
Nr. 7 Zimmer 4 WF 14,5 qm
Nr. 7 Küche WF 12,8 qm
Nr. 7 Abst.r. WF 0,8 qm
Nr. 7 Bad WF 2,8 qm
Nr. 7 WC WF 1,4 qm
Nr. 7 Flur WF 16,7 qm
Wohnung Nr. 7 WF 124,0 qm OKFFB + 4,00 RH 3,18 m
Wohnung Nr. 6 WF 162,75 qm OKFFB + 4,00 RH 3,18 m
Nr. 7 Zimmer 3 WF 22,6 qm
Nr. 7 Zimmer 2 WF 21,0 qm
Nr. 7 Zimmer 1 WF 28,8 qm
Balkon
Lastenaufzug
1.OG
Erbacher Strasse

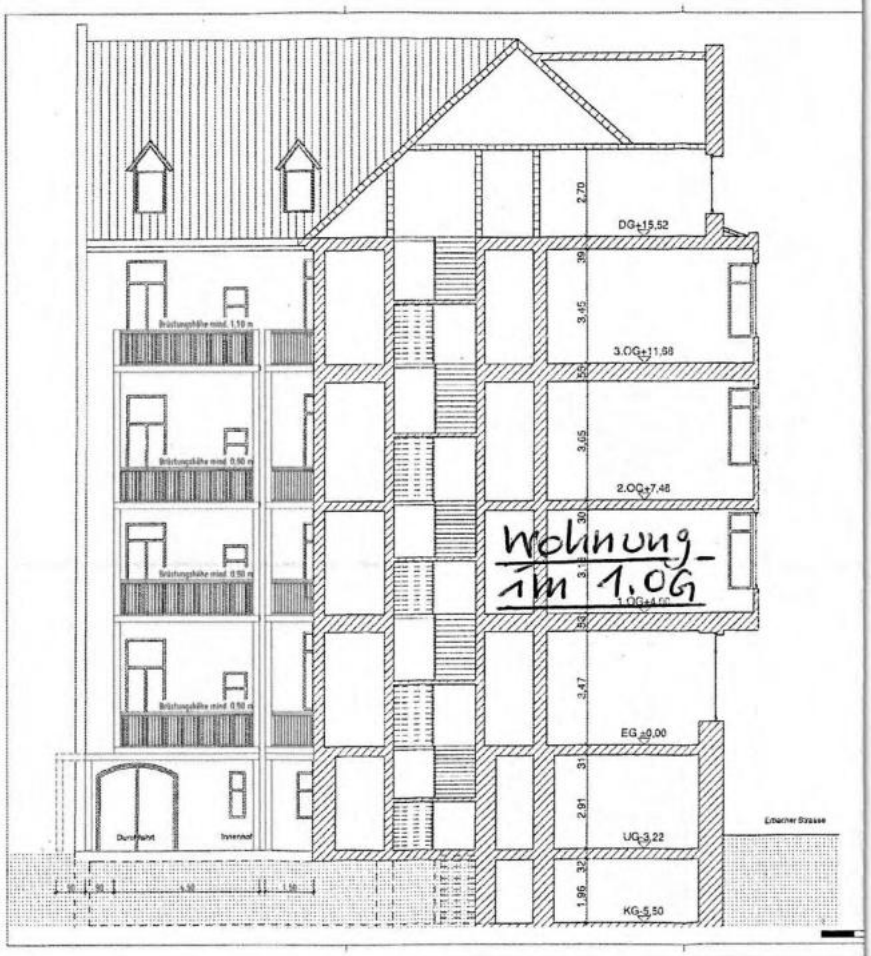
Kellerraum Nr. 6

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



Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan möglich sein.

Querschnitt



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

Straßeneckansicht Schiersteiner Str. / Erbacher Str. / Whg. im 1.OG

Ansicht Erbacher Str. / Whg. im 1.OG

Hauseingangsbereich / Whg. Nr. 6 im 1.OG

Straßenansicht Schiersteiner Str.

Wohnung Nr. 6 im 1.OG

Rückansicht (Ausschnitt / Whg. im 1.OG)

hinterer Hof mit Einfriedungsmauer mit Putz-/Feuchteschäden

alte Schieferdachdeckung (Ausschnitt)

Haustür

Treppenhaus im EG

Treppenhaus

Treppenhaus

Wohnungseingang im 1.OG

Wohnräume mit altem Kachelofen
(mit abgeklebten Böden)

alter Kachelofen

Wohnraum mit Erker (z.Zt. Malergerüst in der Whg.)

gr. Schiebetüren zwischen den Wohnräumen

an einer kleinen Stelle sieht man das Parkett

zur Verfügung gestelltes Foto des Eigentümers / Blick durch die miteinander verbundenen vorderen Wohnräume mit gr. Schiebetüren
(z.Zt. sind allerdings alle Böden abgeklebt, sodass der Zustand der Böden dem Sachverständigen nicht bekannt ist)

Küche

Gastherme in der Küche

hinterer erneuerter Balkon

Bad

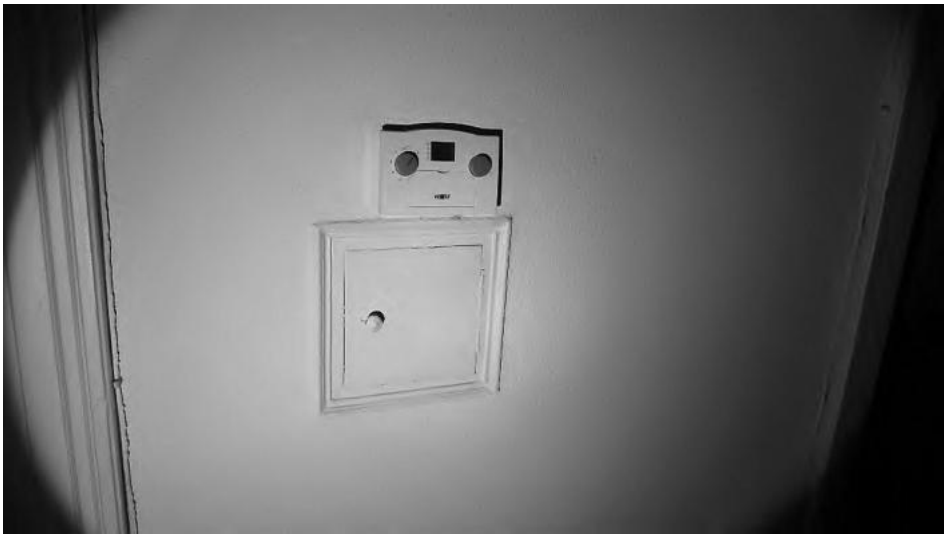
Bad

WC

alte Steigleitung im Bad erneuerungsbedürftig

erneuerte Steigleitung und ältere Leitungen in der Küche

Elektrosicherungskasten mit älteren Kippsicherungen



Raumthermostat und verschlossener Sicherungskasten

Haar-Rissbildungen Decke im Eckzimmer

sanierungsbedürftiger vorderer Balkonbelag