

Az. 61 K 20/24

Gutachten Nr. W 37/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) des im Wohnungsgrundbuch von Sonnenberg, Blatt 6944, eingetragenen **13.387/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65191 Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 47 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 9 nebst der mit W9 gekennzeichneten Terrasse und Kellerraum** sowie dem **Sondernutzungsrecht an den Pkw-Garagenstellplatz Nr. P6.**

Stichtag der Wertermittlung: **16. September 2024**

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 4. Oktober 2024

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Inhaltsverzeichnis

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

Anlagen 1 bis 4 Seite 36 - 39

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

<u>Objekt:</u>	Wohnung Nr. W 9 im 2. Obergeschoss Danziger Straße 47 65191 Wiesbaden-Sonnenberg
Wertermittlungsstichtag:	16. September 2024
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	485.000,00 €
Art der Nutzung:	Sondereigentum Wohnung Nr. W 9 im 2. Obergeschoss nebst der mit W 9 gekennzeichneten Terrasse und Kellerraum
Wohnfläche:	ca. 141,59 m ²
Anzahl der Räume:	5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Terrasse
Nutzflächen:	1 Abstellkeller W 9 im Kellergeschoss
Sondernutzungsrecht:	PKW-Abstellplatz Nr. P6 in der Tiefgarage
Grundstücksgröße:	949 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwertanteil:	165.152,00 € (13.387/100.000 Miteigentumsanteil)
Baujahr:	1976
Restnutzungsdauer:	32 Jahre
Ertragswert:	479.000,00 €
Vergleichswert:	485.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte mich mit Schreiben vom 09.08.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss Aktenzeichen 61 K 20/24 vom 16.07.2024 am 14.08.2024 zuing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 09.08.2024.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung von außen, der **16. September 2024**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderliche Wohnfläche wurde in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 Das Wohnhaus und das Grundstück Danziger Straße 47 konnten nicht besichtigt werden, da die Schuldner im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen nicht angetroffen wurden. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Berechnungen in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.
- 1.3.3 Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes wurde nicht überprüft, ob in der Teilungserklärung gem. § 8 WEG bzw. in den Vereinbarungen oder Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft in Form von Niederschriften wertbeeinflussende Vereinbarungen enthalten sind. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Zusammenhang mit einer Veräußerung entschädigungslos übernommen werden und das notwendige Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
- 1.3.4 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände oder Einbaumöbel berücksichtigt.
- 1.3.5 Angaben zu Personen und Beteiligten werden auftragsgemäß anonymisiert.

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Wiesbaden erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Sonnenberg Blatt 6944.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Wiesbaden beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden den bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen.

1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.6 Objektbesichtigung

Ein erster Besichtigungstermin am 03.09.2024¹ wurde den Schuldner und dem Verfahrensbevollmächtigten der Gläubiger mit Schreiben vom 14.08.2024 schriftlich mitgeteilt. Am 03.09.2024 fand eine Außenbesichtigung in der Zeit von 9:55 Uhr bis 10:20 Uhr statt.

Da die Schuldner und der Verfahrensbevollmächtigte der Gläubiger zu dem Ortstermin nicht erschienen sind, hat der Sachverständige die Außenbesichtigung alleine durchgeführt.

Dem Schuldner und dem Verfahrensbevollmächtigten der Gläubiger wurde mit Schreiben vom 03.09.2024 ein zweiter Besichtigungstermin am 16.09.2024 schriftlich angekündigt. Auch zu dem zweiten Besichtigungstermin am 16.09.2024 sind weder die Schuldner noch der Vertreter der Gläubiger erschienen.

Der Sachverständige hat die Außenbesichtigung am 16.09.2024 in der Zeit von 9:50 Uhr bis 10:15 Uhr allein durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten wurde auftragungsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 16.09.2024 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden. Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wiesbaden
Wohnungsgrundbuch von Sonnenberg
Blatt 6944

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 13.387/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Sonnenberg, Flur 17 Flurstück 186/3
Gebäude- und Freifläche
Danziger Straße 47 Größe 9 a 49 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. W 9 gekennzeichneten Räumen der Wohnung Nr. 9 nebst jeweils mit W 9 gekennzeichneten Terrasse und Kellerraum.

zu 1: Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Garagenstellplatz Nr. P6; gemäß Bewilligung vom 14.02.2011 und 23.02.2011

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 20/24);

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

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

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

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es wird unterstellt, dass die Wohnung Nr. W 9 zum Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern bewohnt wurde.

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

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Sonnenberg Blatt 6944 sind keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 285.500)

Stadtteil Sonnenberg ca. 7.900 Einwohner

Makrolage

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

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

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Danziger Straße) von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Kurpark und zum Stadtwald existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt städtisch geprägten Umfeld leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

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

Demografische Entwicklung

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

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

Verkehrslage

Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B455 und B54 sowie über die Autobahnen A66, A3 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt rd. 6,1 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Mainzer Straße'. Die Bushaltestelle 'Bergstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Wiesbaden und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.

Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 31 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

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

Nachbarschaftsbebauung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Danziger Straße. Von der Danziger Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise erhöhte Lärmbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs und des Durchgangsverkehrs zu den umliegenden Stadtteilen aus.

Der Lärmpegel des innerstädtischen Anliegerverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 70 bis 74 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

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

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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Sonnenberg, Flur 17 Flurstücke 186/3

Größe des Grundstücks **A = 949 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage an der Danziger Straße an einem Wohnweg.

Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Grenzverhältnisse

Entsprechend den Darstellungen in der Liegenschaftskarte wird unterstellt, dass das Wohnhaus Danziger Straße 47 innerhalb der eigenen Grenzen und mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet wurde. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht erkennbar.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordwesten nach Südosten stark abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und eine Stützmauer sowie die Geländeprofilierung ausgeglichen.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Danziger Straße und einen öffentlichen Wohnweg. Die Danziger Straße ist eine voll ausgebaute innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen.

Der Zugang zu dem Mehrfamilienhaus erfolgt über den nordöstlich angrenzenden öffentlichen Wohnweg. Die Zufahrt zu der Tiefgarage und den Außenstellplätzen erfolgt direkt von der Danziger Straße.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)**Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2014/01 „Danziger Straße“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = 0,35(Grundflächenzahl)

GFZ= 1,05 (Geschossflächenzahl)

Es sind Baugrenzen festgesetzt

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den vorliegenden Bauantragsunterlagen war ein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung geführt:

Grundfläche GR geplant 310,68 m²

GRZ = 0,32

Geschossfläche GF geplant 855,85 m²

GFZ = 0,89



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus Danziger Straße 47 in dem sich die Wohnung Nr. W 9 befindet. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während des Ortstermins sowie den aus der Bauakte entnommenen Angaben und unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

5-geschossiges Mehrfamilienhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Mehrfamilienwohnhaus befinden sich 14 Wohneinheiten.

Baujahr

Mit Bauschein Nr. 233 vom 04.02.1975 wurde die „Errichtung eines Wohnhauses“ durch die Landeshauptstadt Wiesbaden genehmigt. Entsprechend einer aus der Bauakte entnommenen Anzeige über die Fertigstellung des Gebäudes und den von der Hausverwaltung erhaltenen Angaben wird unterstellt, dass das Wohnhaus im Jahr 1976 fertiggestellt wurde. Als Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses Danziger Straße 47 wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1976** in Ansatz gebracht.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde unter dem Aktenzeichen WE 6301-630534/10 vom 24.02.2010 erteilt.

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. W 9 liegt im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert

(s = straßenseitig, g = gartenseitig, i = innenliegend, w = zum Wohnweg):

Wohnen	rd. 24,80 m ²	g/s
Essen	rd. 23,34 m ²	g
Schlafen	rd. 13,20 m ²	g
Kind	rd. 9,24 m ²	w
Gast	rd. 6,93 m ²	w
Küche	rd. 6,72 m ²	w
Bad	rd. 3,96 m ²	w
WC	rd. 1,98 m ²	w
Flur	rd. 10,38 m ²	i
Wohnfläche	rd. 100,55 m ²	
Terrasse	rd. 41,04 m ²	s (1/2 der Grundfläche von 82,08 m ²)
Gesamtwohnfläche	rd. 141,59 m ²	

Die Wohnung Nr. W 9 verfügt über einen Abstellkeller Nr. W9 im Kellergeschoss.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. W 9 nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnfläche wird in dem vorliegenden Gutachten entsprechend den in dem vorliegenden Wohnungsgrundriss enthaltenen Angaben zu der Wohnfläche in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenzusammenstellung hat die Wohnung Nr. W 9 eine mietfähige Wohnfläche von ca. **141,59 m²**.

Die Terrasse mit einer Größe von ca. 82,08 m² wurde mit 1/2 der Grundfläche (41,04 m²) in der Wohnfläche berücksichtigt.

4.1.3 Rohbau und Fassade

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

Fundamente, Wände, Decken

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

Treppen

Zweiläufige Stahlbetontreppe.

Dach

Flachdach bituminös oder mit Folie eingedichtet.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Rauputz. Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordostseite des Hauses über einen überdachten Hauseingang mit Stufen und Podest. Eingangstür aus Kunststoff-/Aluminiumprofilen mit Glasausschnitt. Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage im Eingangsbereich.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.4 Ausbau (baujahrestypische Annahmen)**Heizung**

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper oder Fußbodenheizung.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung.

Sanitäre Einrichtungen

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

WC mit WC-Anlage mit Spülkasten und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

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

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

Antenne/ Kabelanschluss

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

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Türen

Eingangstüranlagen zu den Wohnungen aus Holz.

In den Wohnräumen Röhrenspantüren in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Essbereich:

Bodenbelag: Fliesen oder Parkett
Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Schlafzimmer:

Bodenbelag: Teppichboden oder Parkett
Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Bad/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

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

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung hat für die Wohnnutzung eine zweckmäßige und baujahrestypische Grundrissgestaltung. Die Räume sind überwiegend über den zentral gelegenen Flur zugänglich. Die Küche und das WC sind über den vorgelagerten Essbereich begehbar.

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

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

Die Wohnung verfügt über eine vergleichsweise große Terrasse. Die nach Südosten und Südwestseite ausgerichtete Terrasse hat eine der Tageszeit entsprechende normale Sonneneinstrahlung. Die Aufenthaltsqualität wird durch die von der Danziger Straße ausgehenden Immissionen des innerstädtischen Verkehrs beeinträchtigt.

4.1.7 Besondere Bauteile

Die Wohnung verfügt keine besonderen Bauteile.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

4.2 Energetische Eigenschaften

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

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

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Die Wohnung Nr. W 9 verfügt über ein Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P6.

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

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die auf der Südostseite des Grundstücks gelegenen Außenstellplätze wurden mit Natursteinpflaster befestigt. Die Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins von außen wird unterstellt, dass sich das Mehrfamilienwohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden normalen baulichen Zustand befindet. Mögliche Baumängel oder Bauschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden nicht berücksichtigt.

Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Wohnung Nr. W 9 zum Wertermittlungsstichtag in einen normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand befand.

4.6 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

4.7 Gesamtbeurteilung

Die Wohnung Nr. W 9 eignet sich auch unter Berücksichtigung der Lage in einem Wohngebiet im Stadtteil Sonnenberg, der Lage der Wohnung im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses, der unterstellten überwiegend zeitgemäßen Ausstattung und der zweckmäßigen Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung.

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

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

6 Ermittlung des Bodenwertanteils

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, Gemarkung Sonnenberg, für die Richtwertzone 5880006, in der das Bewertungsgrundstück liegt, festgestellt:

1.300,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Allgemeines Wohngebiet (WA)

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 500 m²

Wertrelevante

Geschossflächenzahl = Keine Angaben

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

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

13.387/100.000 Miteigentumsanteil an 949 m ² Grundstück	
13.387/100.000 von 949 m ²	= 127,04 m ²
127,04 m ² x 1.300,00 €/m ²	= 165.152,00 €
Bodenwertanteil	= 165.152,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 165.000,00 €

7 Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

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

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenzusammenstellung hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 9 im 2. Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. **141,59 m²**.

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

An dem im Jahr 1976 errichteten Gebäude wurden entsprechend den vorliegenden Informationen, außer den erforderlichen Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1976 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren

Entsprechend den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 9 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Wohnhaus (Wohnung Nr. W 9) Baujahr 1976	
Gesamtnutzungsdauer	GND 80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 32 Jahre

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

7.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Wohnung Nr. W 9 im 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. **141,59 m²** wird nach dem Mietenspiegel in die Gruppe **III**, Baujahr vom 01.01.1975 bis 31.12.1999, **C**, Wohnungen ab 100 m², **b**, mit Heizung und Bad, eingeordnet. In einer **guten Wohnlage** ergibt sich eine Mietpreisspanne von 9,21 €/m² bis 11,21 €/m² und ein Mietzins von i.M. 10,21 €/m².

Für die Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage im 2. Obergeschoss, der unterstellten mittleren Ausstattung, den aktuell vergleichsweise am örtlichen Mietmarkt erzielbaren Mieten und den wertbestimmenden Merkmalen mit einer vergleichsweise übergroßen Dachterrasse ein Mietzins von 10,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag wie folgt darstellen:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. W 9	141,59	1	10,00	1.416,00	16.992,00
TG-Stellplatz Nr. P6			80,00	80,00	960,00
	141,59	1		1.496,00	17.952,00

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

Rohertrag = rd. 17.952,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

- Verwaltungskosten (2,6 %)	
Wohnung jährlich	= 420,00 €
Garagenstellplatz jährlich	= 46,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 17.952,00 €	= 359,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (11,5 %)	
13,80 €/qm und Jahr x 141,59 m ²	= 1.954,00 €
Garagenstellplatz jährlich	= <u>104,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 2.883,00 €
(ca. 16,1 % des Jahresrohertrages von 17.952,00 €).	

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

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$17.952,00 \text{ € } \text{./.} \text{ 2.883,00 €} \quad = \text{ 15.069,00 €}$$

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

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

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

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
1,5 % von 165.152,00 € = 2.477,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
15.069,00 € *.J.* 2.477,00 € = 12.592,00 €

7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 32 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $p = 1,5 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 25,267** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

25,267 x 12.592,00 € = 318.162,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

7.6	Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
	Bodenwertanteil im bebauten Zustand	= 165.152,00 €
	(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)	
	Ertragswert der baulichen Anlage	= <u>318.162,00 €</u>
	Vorl. Ertragswert	= 483.314,00 €

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

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

Aus Sicherheitsgründen werden für geringe Instandsetzungsmaßnahmen und Unterhaltungsmaßnahmen Kosten in Höhe von ca. 4.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.8 **Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)**

	Vorläufiger Ertragswert	= 483.314,00 €
	bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	./. = <u>4.000,00 €</u>
	Ertragswert	= 479.314,00 €
	Rundung	./. = <u>314,00 €</u>
	Ertragswert gerundet	= 479.000,00 €
		=====

8 **Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)**

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

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

8.1 Ermittlungsgrundlagen

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr bis 1950 bis 1977, mit einer Wohnfläche von ≥ 120 m², im Stadtbezirk Sonnenberg keine ausreichenden Kauffälle registriert.

Für die Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr bis 1950 bis 1977, mit einer Wohnfläche von 80 m² bis 119 m², im Stadtbezirk Sonnenberg wurden 3 Kauffälle mit einem Mittelpreis von 3.530 €/m² festgestellt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

Nr.	Stadtbezirk	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ² WF
1	Sonnenberg	Danziger Straße	1.300	1974	111,10	470.500,00	4.235,00
2	Sonnenberg	Danziger Straße	1.300	1974	110,12	377.500,00	3.428,00
3	Nordost	Sonnenberger Str.	1.400	1972	101,00	290.000,00	2.871,00
4	Nordost	Walkmühlstraße	1.400	1970	98,93	432.000,00	4.367,00
5	Nordost	Walkmühlstraße	1.400	1970	98,93	321.000,00	3.245,00
6	Nordost	Begasweg	1.400	1973	119,52	322.000,00	2.694,00
7	Hollerborn	Lahnstraße	1.200	1971	94,91	360.000,00	3.793,00
8	Hollerborn	Lahnstraße	1.200	1971	98,05	344.500,00	3.513,00
9	Hollerborn	Philipp-Holl-Str.	1.200	1973	98,60	405.000,00	4.108,00
10	Biebrich	Rheingaustraße	1.200	1978	112,80	317.500,00	2.815,00
						i.M. 3.507,00 €/m ²	

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

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

BRW-Vergleichsfall €/m ²	BRW- Wertermittlungsobjekt €/m ²	Korrekturfaktor %
1.400	1.300	0,93
1.300	1.300	1,00
1.200	1.300	1,08



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

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

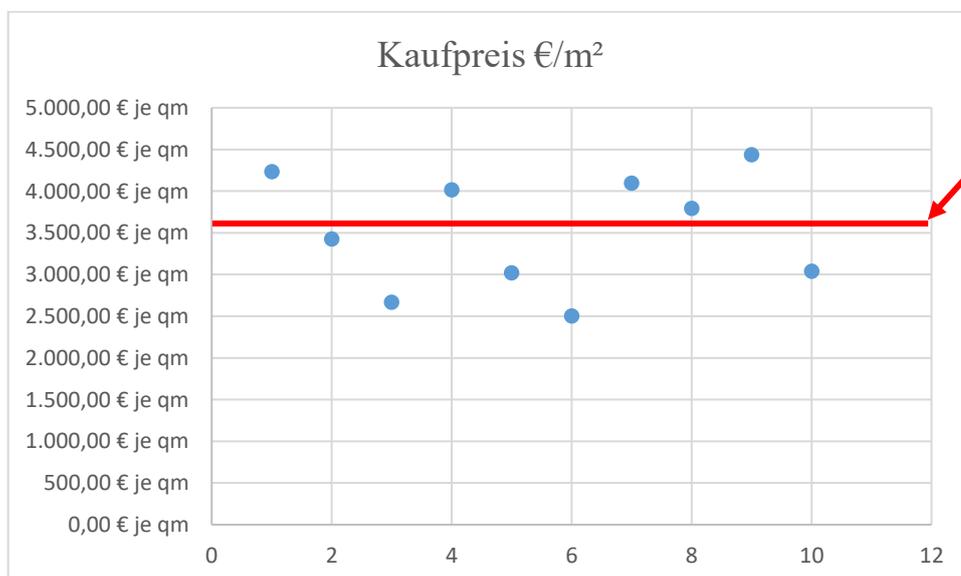
ST.-NR. 037 802 600 59

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

	Stadtbezirk	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ² WF
1	Sonnenberg	Danziger Straße	1.300	4.235,00	1,00	4.235,00
2	Sonnenberg	Danziger Straße	1.300	3.428,00	1,00	3.428,00
3	Nordost	Sonnenberger Str.	1.400	2.871,00	0,93	2.670,00
4	Nordost	Walkmühlstraße	1.400	4.367,00	0,93	4.061,00
5	Nordost	Walkmühlstraße	1.400	3.245,00	0,93	3.018,00
6	Nordost	Begasweg	1.400	2.694,00	0,93	2.505,00
7	Hollerborn	Lahnstraße	1.200	3.793,00	1,08	4.096,00
8	Hollerborn	Lahnstraße	1.200	3.513,00	1,08	3.794,00
9	Hollerborn	Philipp-Holl-Str.	1.200	4.108,00	1,08	4.437,00
10	Biebrich	Rheingaustraße	1.200	2.815,00	1,08	3.040,00
Summe						35.284,00
Arithmetisches Mittel						3.528,00
Anzahl (n-1)						9,00
Quadratwurzel						477.170,49
Standardabweichung						690,78
Variationskoeffizient						0,20

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

Der Mittelwert verändert sich von rd. 3.507,00 €/m² auf rd. **3.528,00 €/m²**, wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,20** eine ausreichende Streuung gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



Arithmetisches Mittel



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Niedrigster Quadratmeterpreis:	2.505,00 €/m ²
Höchster Quadratmeterpreis:	4.437,00 €/m ²
Arithmetisches Mittel:	3.528,00 €/m²

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

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichweiser Stadteillage der Stadt Wiesbaden. Sie gehören vollständig zum näheren Stadtteilbereich. Das Wertermittlungsgrundstück und die Wohnung Nr. W 9 liegen im Stadtteil Sonnenberg direkt an der Danziger Straße im Vergleich zu den Vergleichsobjekten in stadträumlich vergleichbarer Wohnlage.

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

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

Die Vergleichsfälle wurden für bezugsfreie Wohnungen ermittelt. In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Es wird unterstellt, dass die Wohnung Nr. W 9 uneingeschränkt verfügbar ist und zur Vermietung als Kapitalanlage oder Eigennutzung zur Verfügung steht.

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

Besondere Merkmale

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

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine auf der Südostseite zur Danziger Straße hin gelegene übergroße Dachterrasse. Für die auf der Südostseite und Südwestseite gelegene Terrasse wird aufgrund der Größe und der von der Danziger Straße ausgehenden Immissionen eine eingeschränkte Nutzungsqualität unterstellt. Aufgrund der übergroßen Dachterrasse und der immissionsbelasteten Lage werden vergleichbare niedrigere Kaufpreise erzielt.

Abschlag vom Mittelwert - 5 % = - 176,00 €/m²



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Für die Wohnung Nr. W 9 wird eine dem Baujahr entsprechende vergleichsweise zeitgemäße Ausstattung unterstellt.

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

Wohnräume normal nutzbar

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

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss ohne Aufzug. Aufgrund der Geschosslage im 2. Obergeschoss werden vergleichbare Kaufpreise erzielt.

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

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die Wohnung Nr. W 9 hat eine Größe von rd. 141,59 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 94 m² bis rd. 119 m².

Aus der Wohnungsgröße des Wertermittlungsobjekts im Vergleich zu den Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede, da die übergroße Dachterrasse bei den besonderen Merkmalen berücksichtigt wurde.

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

Eigentum/Sondernutzung Stellplatz

Die Vergleichsobjekte verfügen über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz oder einem Garagenstellplatz. Das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Garagenstellplatz Nr. P6 in der Tiefgarage wird gesondert berücksichtigt.

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

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in dem Jahr 2023 und dem Jahr 2024 ermittelt. Entsprechend einer Auswertung im Immobilienmarktbericht 2024 der ermittelten Durchschnittspreise der im Stadtgebiet von Wiesbaden registrierten Verkaufsfälle ist der Mittelpreis des Wiederverkaufs von Eigentumswohnungen um rd. 10,8 % im Vergleich zu den Wiederverkäufen des Vorjahres gefallen.

Der Mittelwert wird unter Berücksichtigung der vergleichweisen aktuellen Vergleichswerte, der unterstellten Ausstattung und der aktuellen Nachfrage angemessen an die Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt nicht weitergehend angepasst.

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

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 3.352,00 €/m²

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

3.350,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte hat in dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wiederverkauf von Tiefgaragenstellplätzen eine Spanne von 5.000 €/Stellplatz bis 30.000 €/Stellplatz einen Durchschnittspreis von rd. 15.214 €/Stellplatz festgestellt. Unter Berücksichtigung der Lage des Stellplatzes Nr. P6 wird in dem vorliegenden Gutachten ein angemessener Vergleichswert in Höhe von 15.000 €/Stellplatz in Ansatz gebracht.

8.2 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. W 9

(nach dem Vergleichsverfahren)

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

Vergleichswert:

141,59 m ² x 3.350,00 €/m ²	= 474.327,00 €
Sondernutzungsrecht Garagenstellplatz Nr. P6	= 15.000,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.7)	./. = 4.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung	= 485.327,00 €
Rundung	./. = 327,00 €
Vergleichswert der Wohnung gerundet	= 485.000,00 €

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den **13.387/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65191 Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 47, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 9 im 2. Obergeschoss und dem Abstellkeller Nr. W 9** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. P6** in der Tiefgarage, der

Ertragswert zu 479.000,00 €
(siehe Nr. 7.8 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 485.000,00 €
(siehe Nr. 8.2 dieses Gutachtens).

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den **13.387/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65191 Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 47, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 9 im 2. Obergeschoss und dem Abstellkeller Nr. W 9** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. P6** in der Tiefgarage, aus dem Vergleichswert in Höhe von

485.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

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

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

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

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

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

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **13.387/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65191 Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 47, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 9 im 2. Obergeschoss und dem Abstellkeller Nr. W 9** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. P6** in der Tiefgarage, wird zum **Stichtag 16. September 2024** festgestellt zu

485.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

Aufgestellt:
Walluf, den 4. Oktober 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 39 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 19.08.2024

Antrag: 202645516-1

Flurstück: 186/3
Flur: 17
Gemarkung: Sonnenberg

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Wohnflächen

Die Wohnflächen wurde entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Angaben zu den Wohnflächen und den Flächenangaben in dem vorliegenden Wohnungsgrundriss in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

**WOHNANLAGE DANZIGER STRASSE 47
65191 WIESBADEN-SONNENBERG**

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN-UND NUTZFLÄCHEN

2.Obergeschoss W9 5-ZI-WHG : 141,59 m²

Wohnen	rd. 24,80 m ²	
Essen	rd. 23,34 m ²	
Schlafen	rd. 13,20 m ²	
Kind	rd. 9,24 m ²	
Gast	rd. 6,93 m ²	
Küche	rd. 6,72 m ²	
Bad	rd. 3,96 m ²	
WC	rd. 1,98 m ²	
Flur	rd. 10,38 m ²	
Wohnfläche	rd. 100,55 m ²	
Terrasse	rd. 41,04 m ²	1/2 der Grundfläche von 82,08 m ²
Gesamtwohnfläche	rd. 141,59 m ²	

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von der Danziger Straße von Osten**



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

