

Az. 61 K 22/24

Gutachten Nr. B 34/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) des
im Erbbaugrundbuch (Wohnungserbbaurecht)
von Biebrich, Blatt 6452, eingetragenen
954/10.000 Anteils an dem Erbbaurecht an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
65203 Wiesbaden-Biebrich, Elsa-Brandström-Straße 42,
**verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 31**

Stichtag der Wertermittlung: **28. August 2024**

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 16. September 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 Ortstermin	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 10
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 18
4.6 Nebengebäude	Seite 19
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 19

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

6	Bodenwertanteil	Seite 19
7	Ermittlung des Ertragswertes Wohnungserbbaurecht	Seite 20
7.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 21
7.2	Rohertrag	Seite 23
7.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 24
7.4	Jahresreinertrag	Seite 24
7.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 25
7.6	Ertragswert des Erbbaurechts	Seite 26
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 26
7.8	Wert des Wohnungserbbaurechts	Seite 26
8	Vergleichswertverfahren	Seite 26
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 27
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 27
9.2	Verkehrswert	Seite 28
	Anlagen 1 bis 4	Seite 30 - 34

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

Objekt: Wohnung Nr. 31 im 3. Obergeschoss
65203 Wiesbaden-Biebrich
Elsa-Brandström-Straße 42

Wertermittlungsstichtag: 28. August 2024

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **251.000,00 €**

Art der Nutzung: Sondereigentum Wohnung Nr. 31
im 3. Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 99,00 m²

Anzahl der Räume: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Essdiele und Loggia

Nutzflächen: 1 Abstellkeller Nr. 31 im Kellergeschoss

Stellplatz: Außenstellplatz Nr. 31

Grundstücksgröße: 1.315 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Baujahr: 1972

Restnutzungsdauer: 32 Jahre (fiktiv)

Ertragswert: 251.000,00 €

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

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte mich mit Schreiben vom 19.07.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss Aktenzeichen 61 K 22/24 vom 13.06.2024 am 22.07.2024 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 19.07.2024.
- 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 einer Objektbesichtigung von außen, der **28. August 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 Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen eines Ortstermins 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.

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

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 Die Wohnung Nr. 31 konnte nicht von innen besichtigt werden, da der Schuldner im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen nicht angetroffen wurde. Am 28.08.2024 fand mit einer Mitarbeiterin der Hausverwaltung eine Begehung der Allgemeinbereiche statt.
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 auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Vergleichs- und des Ertragswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung 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 Beteiligte 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



• 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

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung –
WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

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

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Wiesbaden erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Erbbaugrundbuchs (Wohnungserbbaurecht) von Biebrich Blatt 6452.

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.

1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden.

1.6 Ortstermin

Ein erster Besichtigungstermin am 14.08.2024 wurde dem Schuldner und dem Verfahrensbevollmächtigten der Gläubiger mit Schreiben vom 25.07.2024 schriftlich mitgeteilt. Der Schuldner und ein Vertreter des Verfahrensbevollmächtigten der Gläubiger sind zu dem Besichtigungstermin am 14.08.2024 nicht erschienen.

Daraufhin wurde ein zweiter Besichtigungstermin am 28.08.2024 dem Schuldner und dem Verfahrensbevollmächtigten der Gläubiger mit Schreiben vom 14.08.2024 schriftlich angekündigt.

An dem Besichtigungstermin am 28.08.2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:25 Uhr haben teilgenommen:

- Eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung
- und der Sachverständige

Auch im Rahmen des zweiten Besichtigungstermins wurde der Schuldner nicht angetroffen. Die Allgemeinbereiche des Mehrfamilienhauses Elsa-Brandström-Straße 42 wurden gemeinsam mit einer Mitarbeiterin der Hausverwaltung begangen. Die Wohnung Nr. 31 wurde in Abwesenheit des Schuldners nicht von innen besichtigt.

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

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

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

Erbbaugrundbuch (Wohnungserbbaurecht) von Biebrich

Blatt 6452

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 954/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Wiesbaden-Biebrich Blatt 8472 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 2 verzeichneten Grundstücks

Gemarkung Biebrich Flur 72 Flurstück 70

Bauplatz

Elsa-Brandström-Straße Größe 13 a 15 m²

in Abt. II Nr. 3 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 1. Januar 1971 eingetragen ist, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: Erbbauzins ab dem 1. Januar 1971 von monatlich im Voraus zu zahlenden Betrag von 1.000, -- (tausend) Deutsche Mark zugunsten der Eheleute als Gesamtberechtigte des im Grundbuch von Biebrich Band 56 Blatt 1024 unter lfd. Nr. 4 (Hinweis: Blatt 8472 lfd. Nr. 2) des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks.

lfd. Nr. 3: Nießbrauchrecht für geb., in Wiesbaden; Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 4;

lfd. Nr. 4: Nießbrauchrecht aufschiebend bedingt durch das Ableben von geb., Wiesbaden, für geb., Wiesbaden; Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 3;

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 22/24);

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.

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

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 enthielt zum Wertermittlungsstichtag das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung Nr. 31 war zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und vermietet.

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 Erbbaugrundbuchs (Wohnungserbbaurecht) von Biebrich Blatt 6452 ist in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 die Zahlung des Erbbauzinses vereinbart.

Gemäß dem Erbbaurechtsvertrag vom 16.09.1970 wurde eine Laufzeit des Erbbaurechts vom 01.01.1970 über 99 Jahre bis zum 31.12.2069 vereinbart. In dem vorliegenden Gutachten wird eine Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungsstichtag von 45 Jahren unterstellt.

Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Erbbauzins in Höhe von 1.632,48 €/Jahr (136,04 €/Monat) wird in dem Gutachten in Ansatz gebracht. Mögliche Anpassungen des Erbbauzinses sind nicht bekannt und werden nicht berücksichtigt. Die Angaben wurden durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs ist sind unter der lfd. Nr. 3 und der lfd. Nr. 4 Nießbrauchrechte vereinbart. Es wird unterstellt, dass die Nießbrauchberechtigten verstorben sind. Die in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs eingetragenen Nießbrauchrechte sind nicht wertrelevant.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine weiteren 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 Biebrich ca. 38.900 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 im Stadtteil 'Biebrich', ca. 5 km südlich 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 nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Äppelallee-Center' rd. 1,5 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

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

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 Rhein und dem ‚Biebricher Schloßpark‘ existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage an einer Wohnsammelstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Außenstellplatz.

Der Objektstandort wird als 'gute Wohnlage' klassifiziert.

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 Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A643, A66 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Äppelallee'. Das Autobahndreieck 'Mainz' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Schloss Biebrich' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.

Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Wiesbaden-Biebrich'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 26 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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

Infrastruktur

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

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

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde sowohl mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern als auch 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Elsa-Brandström-Straße und der Straße Am Parkfeld gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus. Der Lärmpegel des innerstädtischen Anliegerverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 55-59 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage in einem Wohngebiet, der Nähe zum Zentrum der Stadt Wiesbaden, des Umfeldes und der Infrastruktur sowie den Immissionen eine „gute“ Bewertung. Die Wohnlageklassebewertung entspricht auch den Wohnlagekriterien der 13. Fortschreibung des Wiesbadener Mietenspiegels.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Biebrich, Flur 72 Flurstück 70

Größe des Grundstücks **A = 1.315 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Ecklage

Form: Unregelmäßige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

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

Erschließungsanlagen

Ausgebaute öffentliche Wohnstraßen für den innerstädtischen Anliegerverkehr mit Gehwegen. Der Zugang zu dem Hauseingang erfolgt direkt von der Elsa-Brandström-Straße und die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt von der Straße Am Parkfeld.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind sämtliche Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

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

3.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

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

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan: Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden liegt das Bewertungsobjekt im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1970/0 „Parkfeld-1. Änderung“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet

GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl)

GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

IV = 4 Vollgeschosse

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In der Bauakte wurde ein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung geführt. Das Grundstück mit einer Größe von 1.315 m² hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 315,77 m² und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 1.263,08 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,24

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,96

4 Vollgeschosse

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus Elsa-Brandström-Straße 42 in dem sich die Wohnung Nr. 31 befindet. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während des Ortstermins sowie unter baujahrestypischen Annahmen.

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

4-geschossiges Mehrfamilienhaus, voll unterkellert mit Flachdach. In dem Mehrfamilienwohnhaus befinden sich 12 Wohneinheiten.

Baujahr

Mit Bauschein Nr. 605 vom 26.03.1971 wurde die „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ genehmigt. Entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Informationen zur Fertigstellung und der Schlussabnahme wurde das Wohnhaus im Jahr 1972 fertiggestellt. Als Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1972** in Ansatz gebracht.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde unter dem Aktenzeichen 6302/WE -15- vom 24.05.1971 erteilt.

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 31 liegt im 3. 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):

Wohnen	rd. 26,78 m ²	g/s
Eltern	rd. 16,10 m ²	s
Kinder	rd. 10,07 m ²	g/s
Kinder	rd. 10,26 m ²	g/s
Küche	rd. 8,07 m ²	g
Flur	rd. 6,22 m ²	i
Bad	rd. 4,17 m ²	i
WC	rd. 1,53 m ²	i
Essdiele	rd. 10,60 m ²	i
Abstellraum/Besenr.	rd. 1,50 m ²	i
Loggia	rd. 3,70 m ²	g/s
Wohnfläche gesamt	rd. 99,00 m²	

Die Wohnung Nr. 31 verfügt über einen Abstellkeller Nr. 31 im Kellergeschoss.

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

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. 31 nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

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

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat die Wohnung Nr. 31 eine mietfähige Wohnfläche von ca. **99,00 m²**.

Der Balkon (Loggia) wurde mit 1/2 der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt.

4.1.3 Rohbau und Fassade

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

Fundamente, Wände, Decken

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

Treppen

Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag. Geländer und Handlauf aus Stahl.

Dach

Flachdach bituminös eingedichtet.

Fassade

Fassade mit Rauputz. Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.4 **Ausbau** (Die Beschreibung erfolgt unter baujahrestypischen Annahmen) **Heizung**

Die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.
Immissionsschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt und werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung.

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit eingebauter Badewanne, 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 Standard des Baujahres.

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

Antenne/ Kabelanschluss

Es wird unterstellt, dass die Wohnung über einen Kabelanschluss verfügt.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Türen

Eingangstüranlagen zu den Wohnungen aus Holz.
In den Wohnräumen Röhrenspantüren.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidung: Rauhfaserpapeten oder Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Küche:

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

Bad/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen in unterschiedlicher Höhe
Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

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

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

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung hat für die Wohnnutzung eine zweckmäßige und baujahrestypische Grundrissgestaltung. Die Räume sind über die zentral gelegene Diele und den Flur zugänglich.

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 sind innenliegend.

Der Balkon (Loggia) liegt auf der Südostseite des Wohnhauses. Die Sonneneinstrahlung ist der Tageszeit entsprechend normal.

4.1.7 Besondere Bauteile

Die Wohnung verfügt über 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. 31 verfügt über einen Pkw-Außenstellplatz Nr. 31.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurden die erforderlichen Stellplätze im Bereich der Außenanlage hergestellt. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Gehwege auf dem Grundstück wurden mit Waschbetonplatten und der Parkplatz wurde mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand.

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins wird unterstellt, dass sich das Mehrfamilienwohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden normalen baulichen Zustand befindet. Im Bereich der Allgemeinbereiche waren visuell keine Bauschäden feststellbar. Es wird weiterhin unterstellt, dass sich die Wohnung Nr. 31 zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand befand.



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

4.6 Nebengebäude Nicht vorhanden.

4.7 Gesamtbeurteilung

Die Wohnung Nr. 31 eignet sich auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der Lage der Wohnung im 3. Obergeschoss, der unterstellten zeitgemäßen Ausstattung und der überwiegend 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

Der Verkehrswert eines Wohnungserbbaurechts wird im Idealfall aus Kaufpreisen von vergleichbaren anderen Wohnungserbbaurechten abgeleitet, sofern solche Vergleichspreise vorhanden sind. Zusätzlich zu den Gebäudemerkmalen sind die Vertragsgrundlagen des Erbbaurechts zu prüfen.

Soweit keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen von Wohnungserbbaurechten vorliegen und andererseits die Vertragsparameter der dem Kaufpreis zugrunde liegen Erbbaurechtsvertrag nicht bekannt sind, muss die Wertermittlung im Allgemeinen auf der Grundlage eines anderen geeigneten Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, durchgeführt werden. Das Ertragswertverfahren ist zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet, da die Marktteilnehmer Wohnungserbbaurechte bzw. Teilerbbaurechte entweder nach Anlageaspekten oder unter Gesichtspunkten einer ersparten Miete beurteilen.

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Wohnungserbbaurechten bzw. Teilerbbaurechten nicht geeignet, da es nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Bausubstanz des Gebäudes zu trennen.

6 Bodenwertanteil

Die Eigenheit des Erbbaurechts besteht darin, dass der Boden nicht erworben wird. Der Käufer oder Eigentümer eines Erbbaurechts spart die Investition in den Boden, sodass es bei Erbbaurechten einen Abzug der Bodenwertverzinsung vom Grundstücksreinertrag nicht bedarf. Aus dem gleichen Grund darf der Bodenwert nicht zum Gebäudeertragswert addiert werden, denn auch der Erbbauberechtigte ist nicht Eigentümer des Bodens.

Für die Nutzung des Bodens bezahlt der Erbbauberechtigte den Erbbauzins, der mit einer Pacht vergleichbar ist. Der Erbbauzins mindert den Ertrag, den der Erbbauberechtigte aus dem Grundstück erwirtschaftet. Der Erbbauzins ist in der Ertragswertermittlung in Abzug zu bringen.

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

7 Ermittlung des Ertragswertes des Wohnungserbbaurechts

Die Wertigkeit des Erbbaurechts wird am besten durch die erzielte Miete zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungserbbaurechte in der vorliegenden Kombination Wohnung/Außenstellplatz als Anlageobjekt zur Vermietung oder vor dem Hintergrund der ersparten Miete gehalten werden, kann die erzielbare Miete unschwer festgestellt werden.

Das Ertragswertverfahren wird unter Berücksichtigung folgender erbbaurechtsspezifischer Besonderheiten angewandt:

- Die Eigenheit des Erbbaurechts besteht darin, dass der Boden nicht erworben werden muss. Der Käufer oder Eigentümer eines Erbbaurechts spart die Investition in den Boden, sodass es bei Erbbaurechten einen Abzug der Bodenwertverzinsung vom Grundstücksreinertrag nicht bedarf. Demnach wird der Bodenwert nicht zum Gebäudeertragswert addiert, denn der Erbbauberechtigte ist nicht Eigentümer des Bodens.
- Für die Nutzung des Bodens zahlt der Erbbauberechtigte einen Erbbauzins, der mit einer Pacht vergleichbar ist. Der Erbbauzins mindert den Ertrag, den der Erbbauberechtigte aus dem Grundstück erwirtschaftet. Der Erbbauzins ist im Verfahren in Abzug zu bringen.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück (Wohnung). 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**).

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Rohertrag – Bewirtschaftungskosten“.

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 ergibt sich somit aus dem „vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen“.

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.

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

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

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31 im 3. Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. **99,00 m²**.

7.1 Alter, Gesamt- und 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 wertermittlungs-technisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

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

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

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

Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude wurde entsprechend den vorliegenden Informationen in den vergangenen ca. 15 Jahre nur im Bereich des Flachdaches wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
Summe		4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Entsprechend den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Wohnhaus (Wohnung Nr. 31) fiktives 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.

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

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. Angaben über die tatsächlich erzielte Miete liegen nicht vor.

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 der Wohnfläche, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt.

Die Wohnung mit einem Baujahr 1972 wird mit einer Wohnfläche von ca. 99,00 m² in dem Mietenspiegel in die **Gruppe II**, Baujahr vom 01.01.1950 bis 31.12.1974, **B**, Wohnungen um 80 m² (60 m² unter 100 m²), **b**, mit Heizung und Bad eingestuft. Danach ergibt sich für eine gute Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 8,31 €/m² bis 9,91 m² ein Mietzins im Mittel von 9,11 €/m².

Für die Wohnung wird unter Berücksichtigung der guten Lage des Bewertungsgrundstücks, der Lage der Wohnung im 3. Obergeschoss, der unterstellten mittleren Ausstattung, den aktuell vergleichsweise am örtlichen Mietmarkt erzielbaren Mieten und den wertbestimmenden Merkmalen ein Mietzins von 10,90 €/m² in Ansatz gebracht. Der marktüblich erzielbare Rohertrag lässt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt darstellen:

Gebäude	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 31	99,00		10,90	1.079,00	12.948,00
Außenstellplatz		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe	99,00	1,00		1.119,00	13.428,00

Die Ertragswertberechnung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag = rd. 13.428,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

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

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 (3,1 %)	
Wohnung jährlich	= 420,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 13.428,00 €	= 269,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,7 %)	
13,00 €/qm und Jahr x 99,00 m ²	= 1.287,00 €
Außenstellplatz jährlich	= <u>16,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 1.992,00 €
(ca. 14,8 % des Jahresrohertrages von 13.428,00 €).	

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

$$13.428,00 \text{ € } \text{./.} \text{ 1.992,00 €} = 11.436,00 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



• 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

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.

In dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden wurde für Wohnungseigentum (vermietet) in Liegenschaftszinssatz in Höhe $p = 1,5\%$ bei einer Standardabweichung von $\pm 0,8$ festgestellt.

Unter Beachtung der guten Lage, der altersbedingt normal abgenutzten Bausubstanz und den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung erscheint eine Verwertung normal möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen unter Berücksichtigung der guten Lage und den Besonderheiten des Wohnungserbbaurechts einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von $p = 1,0\%$ zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einer Eigentumswohnung im Wohnungserbbaurecht in guter Lage mit den zuvor beschriebenen wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

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 $p = 1,0\%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 27,269** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

Barwert des Grundstücksreinertrags
 $27,269 \times 11.436,00 \text{ €} = 311.848,00 \text{ €}$

Barwert des Erbbauzinses
 Restlaufzeit des Erbbaurechts (2069-2024=) 45 Jahre
 Barwertfaktor bei $1,0\%$ und
 Restlaufzeit des Erbbaurechts von 45 Jahren = 36,094

Erbbauzins/Monat $\times 12 \times 36,094$
 $136,04 \text{ €/Monat} \times 12 \times 36,094 = 58.923,00 \text{ €}$



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 Ertragswert des Wohnungserbbaurechts

Barwert des Grundstücksreinertrags	=	311.848,00 €
Barwert des Erbbauzinses	=	58.923,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	=	252.925,00 €
Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ± 0 €	=	0,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts	=	252.925,00 €

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.

Die Wohnung Nr. 31 konnte nicht besichtigt werden. Aus Sicherheitsgründen werden für kleine Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen Kosten in Höhe von 2.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.8 Wert des Wohnungserbbaurechts

Ertragswert des Erbbaurechts	=	252.925,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	./. =	2.000,00 €
Ertragswert	=	250.925,00 €
Rundung	+ =	75,00 €
Ertragswert gerundet	=	251.000,00 €
		=====

8 Vergleichsverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)

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

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

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.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen im Wohnungserbbaurecht vor. Zusätzlich zu den Gebäudemerkmale sind die Vertragsgrundlagen des Erbbaurechts zu prüfen und zu beachten. Für die aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt



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

Wiesbaden entnommenen Vergleichspreise sind die Parameter der Vereinbarungen zum Erbbaurecht nicht dokumentiert.

Da die Vertragsparameter, für die aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise nicht bekannt sind, scheidet das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungserbbaurechts an der Wohnung Nr. 31 in dem vorliegenden Gutachten aus.

9 Verfahrensergebnis und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den im Erbbaugrundbuch (Wohnungserbbaurecht) von Biebrich, Blatt 6452, eingetragenen **954/10.000 Anteil** an dem Erbbaurecht an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65203 Wiesbaden-Biebrich, Elsa-Brandström-Straße 42, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31**, der

Ertragswert zu 251.000,00 €
(siehe Nr. 7.8 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen im Erbbaurecht aus dem Vergleichswert abzuleiten. Wohnungserbbaurechte in einem Mehrfamilienhaus werden nach Anlageaspekten oder unter dem Gesichtspunkt ersparter Mieten erworben. Sie werden gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den im Erbbaugrundbuch (Wohnungserbbaurecht) von Biebrich, Blatt 6452, eingetragenen **954/10.000 Anteil** an dem Erbbaurecht an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65203 Wiesbaden-Biebrich, Elsa-Brandström-Straße 42, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31**, aus dem Vergleichswert in Höhe von

251.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

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

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

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in guter Lage in einem Mehrfamilienhaus ist auch im Jahr 2024 überdurchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichswisen geringen Angebot als auch an der vergleichswisen hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen in der Stadt Wiesbaden im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten. Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Wohnungserbbaurechten (Eigentumswohnungen als Erbbaurecht) als Kapitalanlage weiterhin gegeben.

4 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 Ertragswert 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 im Erbbaugrundbuch (Wohnungserbbaurecht) von Biebrich, Blatt 6452, eingetragenen **954/10.000 Anteil** an dem Erbbaurecht an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65203 Wiesbaden-Biebrich, Elsa-Brandström-Straße 42, **verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung Nr. 31**, wird zum **Stichtag 28. August 2024** festgestellt zu

251.000,00 €

(in Worten: zweihunderteinundfünfzigtausend Euro)

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 16. September 2024

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



• 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

Das vorstehende Gutachten umfasst 34 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundriss

Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Anlage 4: Fotoaufnahmen

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

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 1:1000

Hessen

Erstellt am 25.07.2024

Antrag: 202623330-1

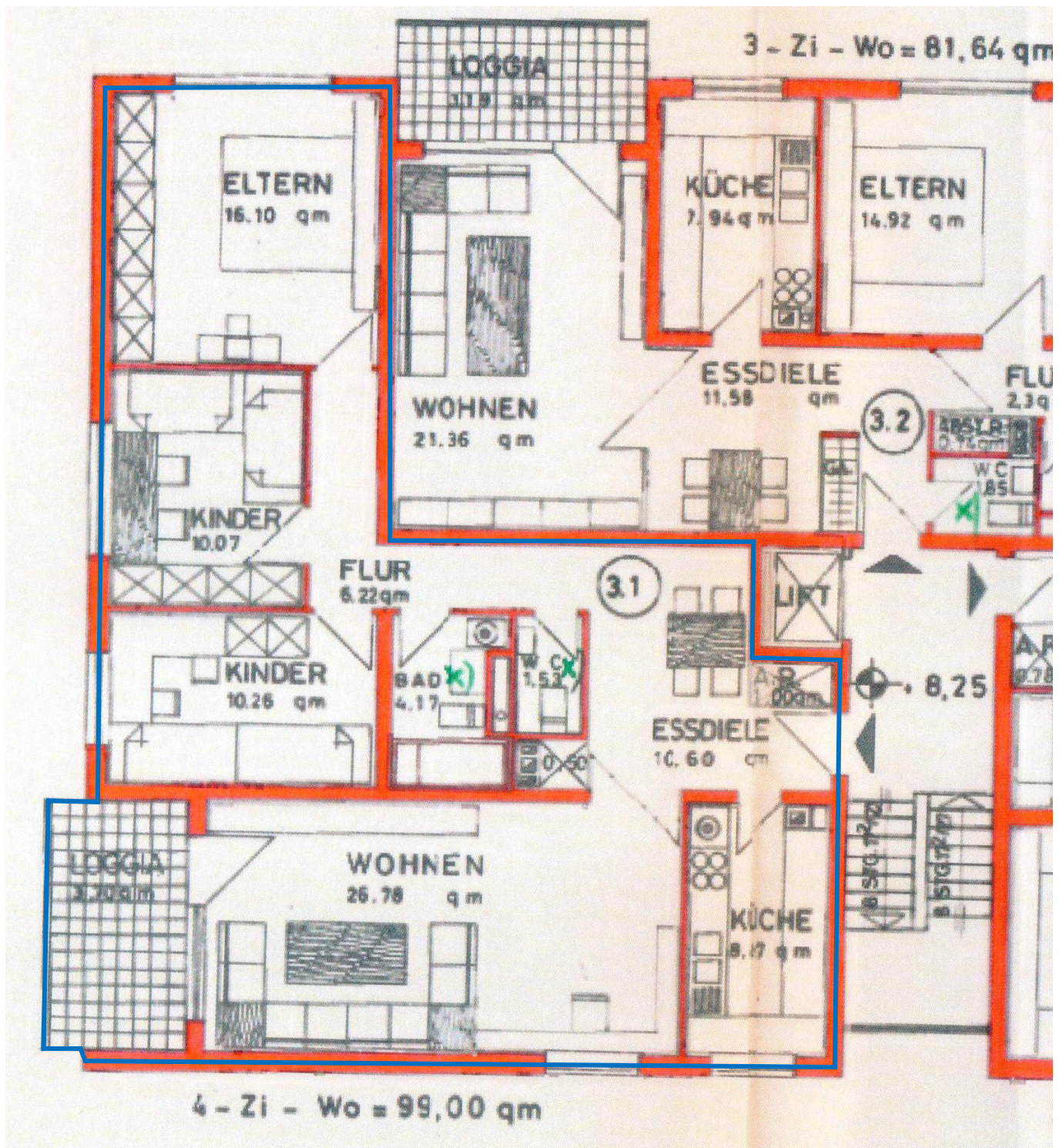
Flurstück: 70
Flur: 72
Gemarkung: Biebrich

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

5543400



Anlage 2: Grundriss – Wohnung Nr. 31 im 3. Obergeschoss



Anlage 3: **Berechnung der Wohnflächen**

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

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE nach DIN 283

Wohnung 0.1, 1.1, 2.1, 3.1 4-Zimmerwohnung

Eltern	$3,85^5 \times 4,08^5 = 15,75$		
	$+ 2,35^5 \times 0,15 = 0,35$	=	16,10
Kind	$2,79 \times 3,50 = 9,77$		
	$+ 1,97 \times 0,15 = 0,30$	=	10,07
Kind	$3,85^5 \times 2,61 = 10,06$		
	$+ 1,35^5 \times 0,15 = 0,20$	=	10,26
Flur	$0,98^5 \times 3,50 = 3,44$		
	$+ 3,04^5 \times 0,91^5 = 2,78$	=	6,22
Bad	$1,73 \times 2,61 = 4,52$		
	$+ 1,28 \times 0,27 = 0,35$	=	4,17
WC	$0,90 \times 1,70$	=	1,53
Besenschr.	$0,71 \times 0,71$	=	0,50
Abstellraum	$1,38^5 \times 0,72$	=	1,00
Essdiele	$2,44 \times 3,60^5 = 8,80$		
	$+ 1,50 \times 1,20 = 1,80$	=	10,60
Loggia	$3,70 \times 2,00 \times 0,5$	=	3,70

Anlage 4: **Fotoaufnahmen** (Innenaufnahmen waren nicht möglich)

Foto1: **Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von der Elsa-Brandström-Straße**



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

