

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung
Sondereigentum Nr. 1
Hochparterre

Anschrift: Dotzheimer Str. 68
D-65197 Wiesbaden

Qualitätsstichtag: 26. August 2025

Wertermittlungsstichtag: 26. August 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 26.08.2025



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 26.08.2025

Vergleichswert 332.000 €

Ertragswert 325.000 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB **332.000 €**

Frankfurt am Main, den 29.10.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Meseturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

b.v.s.
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

izert

Immobilengutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert (Marktwert)
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 61 K 24/25 mit Datum 30.06.2025
- Grundbuchauszug Blatt 44556 vom 01.07.2025 des Grundbuchs von Wiesbaden / Amtsgericht Wiesbaden (Wohnungsgrundbuch)

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Wohnflächenberechnung des Architekten Artur Edel vom 18.04.2012
- Grundrisspläne des Architekten Artur Edel über Keller- bis Dachgeschoss vom 29.03.2012
- Denkmalrechtliche Genehmigung Nummer DG633565/24 über eine Dachsanierung vom 18.02.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 04.08.2025
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 557/2012 vom 26.07.2012
- Baulastenauskunft der Stadt Wiesbaden vom 03.08.2025
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden
- Bewirtschaftungskosten / Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 über die Wohneinheit 1, WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden
- Protokolle Eigentümerversammlungen WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden vom 02.08.2023, 12.07.2024 und 01.10.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Wiesbaden vom 21.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.10.2025

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung

Stichtag: 26.08.2025

Baujahr schätzungsweise um	1900
Baujahr (wirtschaftlich)	1995
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	40

Grundstücksgröße ca. 596 m²

Wohnfläche ca. 97,22 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	390.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-58.500 €
Vergleichswert des Grundstücks	332.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.415 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	14.000 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.070 € 14,79 %
Reinertrag p.a.	11.930 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	383.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-58.500 €
Ertragswert	325.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.343 €/m ²

Verkehrswert

332.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,02
Verkehrswert/Wohnfläche	3.415 €/m ²
Bodenwertanteil	14,50 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 30.06.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 24/25 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 26.08.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 26.08.2025 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme eines Vertreters der Eigentümerin nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 26.08.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 26.08.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 26.08.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Ein Vertreter der Eigentümerin hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 01.07.2025 (letzte Änderung vom 01.07.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Wiesbaden
Blatt: 44556

Wohnungsgrundbuch

61 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Wiesbaden	64	906/11	Gebäude- und Freifläche, Dotzheimer Straße 68	596 m ²

Grundstücksgröße gesamt 596 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 1.

Es besteht noch ein zuzuordnendes Sondernutzungsrecht an dem Lager I.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 44556 bis 44572).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 26.07.2012 (UR-Nr. 557/12 Notar Kurt Feller Wiesbaden) und vom 22.01.2013 (UR-Nr. 49/13 Notar Kurt Feller, Wiesbaden) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 30205 hierher übertragen und eingetragen am 04.02.2013.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 2 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 24/25); eingetragen am 01.07.2025.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 61 K 24/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Stadt Wiesbaden vom 03.08.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Wiesbaden vom 18.02.2025 ist das Bewertungsobjekt nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Einzelkulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehörten nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 04.08.2025 mit dem ALTIS-Auszug Nr. 414.000.030-001.517 vor.

Das Grundstück Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 64, Flurstück 906/11, ist in der hessischen Altflächendatei (ALTIS) als Altstandort geführt. Laut Definition des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) handelt es sich hierbei um ein Grundstück, auf dem mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Einträge in der Altflächendatei stellen noch keinen bestätigten Altlastenverdacht im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) dar, sondern dokumentieren ehemals oder potentiell umweltrelevante Nutzungen.

Laut Schreiben des Regierungspräsidiums vom 04.08.2025 ist unter der ALTIS-Nummer 414.000.030-001.517 ein Eintrag für das Bewertungsgrundstück vorhanden. Für die Fläche liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vor. Es ist davon auszugehen, dass dort in der Vergangenheit mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. In der Altflächendatei sind mehrere gewerbliche Nutzungen mit erhöhtem Gefährdungspotential verzeichnet.

Dem ALTIS-Auszug zufolge erfolgten zwischen 1939 und 2009 gewerbliche Nutzungen (u. a. Maler-, Schreiner-, Fleischerei-, Holz- und Kfz-Betriebe, später Internethandel) mit Branchenklassen 2–5, entsprechend einem mittleren bis hohen Gefährdungspotential.

Laut Bewertung des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (AFR-ALTIS-Validierung 2010 – 2014) wurde die Fläche überprüft. Das Ergebnis lautete: „Lage bestätigt, Bewertung aus Ortsbesichtigung: negativ, wegen Branchenklasse 3–5 beibehalten.“

Eine Beeinträchtigung des Bodens wurde nicht festgestellt. Das Grundstück wird jedoch aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung mit erhöhtem Gefährdungspotential (BK 3–5) weiterhin als Altstandort in der hessischen Altflächendatei geführt.

Dem Sachverständigen liegen keine Erkenntnisse über tatsächliche Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Mit den aufgeführten Branchenklassen wird das Gefährdungspotential ausgedrückt. Inwieweit das Bewertungsgrundstück gegebenenfalls tatsächlich belastet ist, könnte ausschließlich ein Sachverständiger für Altlasten anhand eines Bodengutachtens ermitteln. Während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf tatsächlich vorhandene Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutreffend ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Geoportal der Stadt Wiesbaden (<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>) das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 22.10.2025 als "Gemischte Baufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal der Stadt Wiesbaden nach (<https://www.o-sp.de/wiesbaden>) befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Im gesamten Gebiet der Stadt Wiesbaden gilt die seit dem 19.03.2008 rechtsgültige Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze.

Baugenehmigung

In der Bauakte der Stadt Wiesbaden fanden sich keine Unterlagen zur ursprünglichen Errichtung des Gebäudes. Nach Bauart, Gestalt und Konstruktionsweise ist das Wohn- und Geschäftshaus der Jahrhundertwende (um 1900) zuzuordnen.

Die in der Bauakte enthaltenen Unterlagen beginnen im Jahr 1965 und beziehen sich überwiegend auf bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen von Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, nicht jedoch auf die hier zu bewertende Wohnung Nr. 1.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer DG633565/24 der Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Wiesbaden liegt vom 18.02.2025 zu dieser Bewertung vor. Sie gestattet die Dachsanierung des Wohn- und Geschäftshauses und betrifft das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 22.10.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Wiesbaden mit ca. 299.932 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 40 km westlich von Frankfurt am Main in westlicher Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Sie ist als Landeshauptstadt nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt im Bundesland Hessen und fungiert als Oberzentrum im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt.

Wiesbaden grenzt im Norden und Westen an den Rheingau-Taunus-Kreis, im Osten an den Main-Taunus-Kreis, im Süden an die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz und im Südosten an den Landkreis Groß-Gerau.

Die Stadt gliedert sich in die 26 Stadtteile Mitte, Nordost, Rheingauviertel, Südost, Westend, Amöneburg, Auringen, Biebrich, Bierstadt, Breckenheim, Delkenheim, Dotzheim, Erbenheim, Frauenstein, Heßloch, Igstadt, Kastel, Klarenthal, Kloppenheim, Kostheim, Medenbach, Naurod, Nordenstadt, Rambach, Schierstein und Sonnenberg.

Wiesbaden hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 108,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 32.248 €. Die Arbeitslosenquote liegt in Wiesbaden mit 8,1 % im September 2025 über den Bundesdurchschnitt von 6,3 %.

Die Gewerbestruktur von Wiesbaden ist stark vom Dienstleistungssektor geprägt. Die wichtigen wirtschaftlichen Säulen sind neben den Dienstleistungsbetrieben, der Weinbau, der Tourismus sowie zahlreiche vor Ort ansässige Ämter und Institutionen, wie zum Beispiel das Bundeskriminalamt, das Statistische Bundesamt oder auch der Bund der Steuerzahler. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Federal-Mogul Holding Deutschland GmbH (Autokomponenten), MEWA Textil-Service SE & Co. Management OHG (Betriebstextilien), SGL Carbon SE (Spezialchemie), ABBOTT GmbH & Co. KG (Gesundheitswesen) und Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH (Chemie).

Wiesbaden verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 3, A 66, A 643 und A 671. Die Stadt ist mit der B 40, B 43, B 54, B 262, B 263, B 417, B 455, die jeweils durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Das südliche Wiesbaden wird von der A 66 durchquert. Diese verbindet den Rheingau mit Frankfurt am Main. Am Schiersteiner Kreuz zweigt die A 643 nach Mainz ab. Die A 671 führt von der Anschlussstelle Mainzer Straße nach Hochheim am Main. Im Osten verläuft entlang des Stadtgebiets die A 3. Über das Wiesbadener Kreuz sind Köln und der Flughafen Frankfurt Main erreichbar.

Wiesbaden ist mit sieben Haltepunkten in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Diese werden von den Linien S1, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach und Darmstadt.

Mehrere Buslinien verbinden die Stadtteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wiesbaden im Zeitraum von 2023 bis 2035 +3,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Mainz	10 km	0:10 h
Frankfurt am Main	40 km	0:40 h
Offenbach am Main	45 km	0:40 h
Darmstadt	45 km	0:40 h
Mannheim	85 km	0:55 h
Würzburg	150 km	1:25 h
Kassel	220 km	2:20 h
München	430 km	4:20 h
Berlin	570 km	6:00 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wiesbaden im Stadtteil Rheingauviertel in der Dotzheimer Straße (K 646). Die Dotzheimer Straße ist eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit beidseitiger Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise. Sie weist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf und verbindet im Osten den Bereich des Rheingauviertels mit der Wiesbadener Innenstadt sowie im Westen mit dem Stadtteil Dotzheim. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend von vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, die aus der Gründerzeit und der Jahrhundertwende stammen. Die Dotzheimer Straße geht östlich von der Luisenstraße über und mündet westlich in die Ludwig-Erhard-Straße in Richtung des Stadtteils Dotzheim. Es existieren unter anderem mit der Klarenthaler Straße (L 3037), Bismarckring (B 54), Kaiser-Friedrich-Ring (B 54), Kurt-Schumacher-Ring und Loreleiring mehrere Seitenstraßen. Die Ludwig-Erhard-Straße (K 646) führt im Westen über den Stadtteil Dotzheim zum Stadtteil Frauenstein. Die Luisenstraße verbindet im Osten die Stadtteile Rheingauviertel und Mitte. Durch die B 54 besteht im Südosten Anschluss zu dem Wiesbadener Hauptbahnhof bzw. im Norden zu dem Stadtteil Westend. Die Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt besteht unmittelbar über die Dotzheimer Straße, die in östlicher Richtung direkt in das Stadtzentrum führt. Überregionale Ziele sind über die südöstlich gelegene Autobahnanschlussstelle zur A 643 anfahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer dichten städtischen Struktur mit Wohn- und geschäftlichen Nutzungen geprägt. Im Erdgeschossbereich der Gebäude befinden sich häufig kleinere Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Die Obergeschosse dienen überwiegend zu Wohnzwecken. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus. Das Sondereigentum liegt innerhalb des Wiesbadener Stadtteils Rheingauviertel in einem gemischt genutzten Gebiet nahe des Stadtzentrums. Die Stadtverwaltung ist nordöstlich im Stadtzentrum in ca. 2 km Entfernung vorzufinden. Wiesbaden verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Netto, Kaufland, Norma, Hit, tegut, Globus, DM, Rossmann, Müller). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein tegut-Markt in der Dotzheimer Straße in ca. 150 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Wiesbaden befinden sich 39 Grundschulen, 8 Gesamtschulen, 6 Haupt- und Realschulen, 9 Gymnasien, 5 Berufsschulen sowie 7 Förderschulen. Ärzte und Apotheke sind im Stadtteil Rheingauviertel ausreichend vorhanden. In Wiesbaden existieren Autobahnanschlüsse an die A 3, A 66, A 643 und A 671. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 643 'Wiesbaden-Dotzheim' liegt ca. 2 km in südwestlicher Richtung entfernt. Der Bahnhofstpunkt 'Wiesbaden-Hauptbahnhof' liegt südöstlich ca. 2 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Wiesbaden-Dreiweidenstrasse' befindet sich mit ca. 100 m Entfernung in der direkten Umgebung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
S-Bahn Bahnhof	2,0 km	7 Min.
Stadtverwaltung	2,0 km	9 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3037	0,1 km	1 Min.
Bundesstraße B 54	0,2 km	1 Min.
Bundesstraße B 262	0,7 km	3 Min.
Autobahn A 643	2,0 km	5 Min.
Autobahn A 66	4,0 km	7 Min.
Flughafen Frankfurt	28,0 km	25 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Durchgangsverkehr von der Dotzheimer Straße wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main und dem US-Militärflugplatz Erbenheim ist die Stadt Wiesbaden von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem West-Ost Gefälle uneben und unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bauweise bebaut, das nördlich über die Dotzheimer Straße zugänglich ist. Das Gebäude liegt innerhalb eines Mischgebiets und ist südlich der Dotzheimer Straße zurückversetzt auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Parkmöglichkeiten bestehen dem äußerlichen Eindruck nach auf dem Areal nicht. Der Hauseingang des Bewertungsobjekts ist zur Nordseite orientiert. An der Ost- und Südseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. An der Nordseite liegt die Dotzheimer Straße und im Westen die Klarenthaler Straße. Die Frauensteiner Straße verläuft über Osten in Richtung Westen.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind dem äußerlichen Eindruck nach vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bauweise. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der städtischen Bauakte war keine Baugenehmigung zu entnehmen. Der bauliche Zustand und die architektonische Ausführung lassen ein Baujahr um 1900 vermuten. Eine gesicherte Angabe ist wegen den fehlenden Genehmigungsunterlagen nicht möglich.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 15 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten zusammen, an denen Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet wurde. An den Lager- und Abstellräumen im Kellergeschoss wurden Sondernutzungsrechte begründet.

Das Wohn- und Geschäftshaus der Eigentümergemeinschaft ist fünfgeschossig ausgeführt. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer 1 befindet sich in der Hochparterre. Das Gebäude weist ein Mansarddach auf und umfasst 5 Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Ein Spitzboden schließt sich oberhalb des Dachgeschosses an. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. In jedem Geschoss von der Hochparterre bis in das Dachgeschoss sind jeweils drei Wohneinheiten angeordnet. Im Erdgeschoss sind 2 Gewerbeeinheiten und aufgrund der Hanglage zusätzlich Keller- bzw. Lagerflächen vorhanden. Zur Wohnung Nummer 1 in der Hochparterre gehört zusätzlich ein Keller- und Lagerraum im Untergeschoss. Die Anzahl der Wohneinheiten im Wohn- und Geschäftshaus beläuft sich insgesamt auf 15 bzw. die Gewerbeeinheiten auf 2. Der Zugang in das Wohn- und Geschäftshaus sowie zu einem Innenhof erfolgen von der Dotzheimer Straße aus an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer 1) ist zur südlichen und nördlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang zur Einheit besteht über das innenliegende Treppenhaus. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Bad und Balkon. Der Zustand der Wohnräume der Wohneinheit Nr. 1 konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Die Allgemeinflächen des Wohn- und Geschäftshauses wurden ebenfalls nicht in Augenschein genommen. Ein Betreten des Grundstücks war nicht möglich.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 97,22 m².

Raumaufteilung und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt über das Bewertungsobjekt nicht vor. Der energetische Zustand des Bewertungsobjekts kann wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und fehlender Unterlagen über die Heizungsanlage nicht ermittelt werden. Das Gebäude wurde dem äußeren Eindruck nach schätzungsweise um 1900 errichtet. Es ist davon auszugehen, dass die energetischen Eigenschaften nicht dem aktuellen Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen. Diese Unsicherheit wurde im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Beschreibung des Instandhaltungszustands bezieht sich deshalb ausschließlich auf den von außen einsehbaren baulichen Zustand.

Das Gebäude befindet sich unter Berücksichtigung eines Baujahrs um 1900 in einem befriedigenden bis mäßigen Erhaltungszustand. Die Fassade ist mit reichhaltigen Stuckelementen und plastischen Gliederungen aus der Zeit um die Jahrhundertwende gestaltet und verputzt. Der Fassadenputz wurde dem äußeren Eindruck nach vor mehreren Jahren überarbeitet bzw. gestrichen, weist jedoch deutliche Gebrauchsspuren auf. Im Bereich des Sockelgeschosses sind Putzabplatzungen, Risse und Verfärbungen erkennbar. Besonders im unteren Fassadenbereich zeigen sich dunkle Stellen mit Ausblühungen, die auf Feuchtigkeit und eine unzureichende Abdichtung hindeuten könnten.

Die Bereiche um die Kellerschächte sind teilweise beschädigt bzw. korrodiert. Die Lüftungsgitter ließen Rostansatz erkennen. Der Fassadenanstrich ist im Sockel- und Erdgeschossbereich deutlich verschmutzt und stellenweise mit Graffiti versehen. Die Untersichten der Balkone weisen ebenfalls Verschmutzungen und Witterungsspuren auf. Das Dach ließ aus der Straßenperspektive keine auffälligen Schäden erkennen. Laut Bauakte liegt vom 18.02.2025 eine denkmalrechtliche Genehmigung für eine Dachsanierung vor. Gemäß einer telefonischen Auskunft des WEG-Verwalters wurde die genehmigte Maßnahme zwischenzeitlich ausgeführt. Eine abschließende Beurteilung des Dachzustands ist aufgrund der eingeschränkten Einsicht nicht möglich.

Das Wohn- und Geschäftshaus hat augenscheinlich auf Basis der gewonnenen Eindrücke der Außenbesichtigung keine gravierenden Bauschäden. Es besteht insbesondere im Sockel- sowie Fassadenbereich Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf. Die wesentlichen Maßnahmen betreffen Putz- und Malerarbeiten mit Graffitientfernung sowie gegebenenfalls eine Feuchtesanierung im Sockelbereich.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden im Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 110.020,00 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 20.000,00 € vorgesehen. Laut telefonischer Auskunft des Verwalters beläuft sich die Erhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 27.10.2025 aufgrund einer durchgeführten Dachsanierung im Jahr 2025 nahezu 0,00 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 1) 479,00 €. Dies entspricht rd. 4,92 €/m² Wohnfläche. Der Wert liegt leicht über dem marktüblichen Durchschnitt, ist jedoch aufgrund des Gebäudealters und der zu erwartenden höheren Instandhaltungsaufwendungen als angemessen anzusehen. Zu den höchsten Kostenpositionen zählen laut dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 die Heizkosten und die Zuführungen in die Erhaltungsrücklage. Beide Kostenpositionen dürften im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter der baulichen Anlagen stehen. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.07.2024 ist in Bezug auf die WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden ein Beschluss zu entnehmen, der die Sanierung des Dachs vorsieht. Laut telefonischer Mitteilung der WEG-Verwaltung wurde die Maßnahme bereits durchgeführt. Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.10.2025 enthält Tagesordnungspunkte, die über das weitere Vorgehen hinsichtlich einer Fassaden- und Kellersanierung entscheiden sollen. Die Eigentümergemeinschaft beschloss ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Maßnahmenkatalogs zur Sanierung der Fassade und des Kellers zu beauftragen. Ein Hinweis auf mögliche Kosten dieser Maßnahmen oder künftige Sonderumlagen ist dem Protokoll nicht zu entnehmen.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 1) ist Bestandteil einer WEG eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Das Baujahr des Gebäudes geht aus den Bewertungsunterlagen nicht hervor. Der bauliche Zustand und die architektonische Ausführung lassen ein Baujahr um 1900 vermuten. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in der Hochparterre und ist zur Nord- sowie Südseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 97,22 m² über 3 Zimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Bad und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer gemischten Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Dotzheimer Straße wird innerhalb der Stadt Wiesbaden als durchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Wiesbaden auf 1.140 €/m². Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Wiesbaden für Wohnbebauungen im Mittel von 500 bis 2.100 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 97,22 m² mit 3.415 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Baujahr bis 1918 in Abhängigkeit zur Wohnfläche Durchschnittspreise von 3.302 bis 4.458 €/m² Wohnfläche im Wiesbadener Rheingauviertel ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	Straßenseitig verputzte und reich gegliederte Putzfassade mit plastischen Stuckelementen und Ornamenten aus der Gründerzeit; aufwendig gestaltete Fenster- und Gesimsbänder; Sockelbereich aus verputztem Mauerwerk
Geschosse:	5 Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss sowie Spitzboden
Dach/-Eindeckung:	Mansarddach mit Schleppgauben, Dachdeckung vermutlich aus Schiefer oder Faserzementplatten; laut Bauakte liegt eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Dachsanierung vom 18.02.2025 vor, gemäß telefonischer Auskunft des WEG-Verwalters wurde die Maßnahme bereits durchgeführt
Treppen/Aufzüge:	Treppen unbekannt / keine Aufzüge
Böden:	keine Angabe (keine Innenbesichtigung möglich)
Wände:	tragende Außenwände aus massivem Ziegelmauerwerk; Innenwände vermutlich ebenfalls in Mauerwerksbauweise; Außenwandstärke ca. 20–65 cm; Innenwände ca. 15–20 cm
Decken:	Holzbalkendecken, bauzeittypisch (genaue Konstruktion nicht bekannt)
Fenster:	unbekannt
Türen/Tore:	Hauseingangstür als Holztüranlage mit Verglasung; Innentüren und Wohnungseingangstüren nicht besichtigt
Bäder/WC:	1 Duschbad zzgl. separate Toilette
Küche:	keine Angabe (keine Innenbesichtigung möglich)
Heizung/Lüftung:	Heizungsanlage nicht zugänglich; Art der Beheizung unbekannt; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	keine Angabe (keine Innenbesichtigung möglich)
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss
Außenanlagen:	Zugang über die Dotzheimer Straße; befestigte Gehwege und Pflasterflächen; keine erkennbaren Grünflächen oder markierten Stellplätze; Mülltonnenstellflächen entlang der Fassade
Garagen:	keine
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppe, Balkone

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Aufgrund der verweigerten Mitwirkung der Eigentümerin konnte der Nutzungszustand nicht festgestellt werden. In der Bewertung wird deshalb von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	1,4 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,2 %	1,8 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,1 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Im zweiten Quartal 2025 hat die deutsche Wirtschaft einen Rückschlag erlitten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt um 0,1 %. In den beiden Quartalen zuvor war die Wirtschaftsleistung noch merklich angestiegen.

Mit der Veröffentlichung der Schnellmeldung für das zweite Quartal 2025 hat das Statistische Bundesamt zugleich frühere Daten revidiert. Danach fiel die Erholung in den Jahren 2021 und 2022 nach der Corona-Pandemie stärker aus als bislang angenommen. Dagegen zeigte sich die Schwächephase in den Jahren 2023 und 2024 infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine nun ausgeprägter. In dieser Zeit befand sich die deutsche Wirtschaft in einer Rezession, die durch einen deutlichen und länger anhaltenden Rückgang der Wirtschaftsleistung gekennzeichnet war. Erst zur Mitte des Jahres 2024 kam es zu einer leichten Erholung.

Im ersten Quartal 2025 wurde die Konjunktur noch durch Vorzieheffekte im Zusammenhang mit höheren US-Zöllen gestützt. Nach der Erhöhung der Zölle im April kam es jedoch im zweiten Quartal zu einem Rückgang der Industrieproduktion und der Exporte. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit blieb hoch, insbesondere wegen des Handelskonflikts mit den USA. Unklar war sowohl die künftige Höhe der Zölle als auch mögliche Gegenmaßnahmen der EU. Diese Unsicherheit belastete die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Im Baugewerbe war die Auftragslage weiterhin schwach und bot keine Impulse für eine höhere Produktion. Der private Konsum profitierte von deutlich steigenden Löhnen. Der Arbeitsmarkt blieb jedoch angespannt. Die Konsumdynamik war dadurch insgesamt begrenzt.

Im zweiten Quartal 2025 gingen Industrieproduktion und Exporte spürbar zurück. Die Ursache waren vor allem zollbedingte Rückpralleffekte nach den Vorzieheffekten des ersten Quartals. Nahezu alle Branchen waren betroffen. Einzig die Kraftfahrzeugproduktion und der sonstige Fahrzeugbau legten zu. Im Maschinenbau und in der Pharmaindustrie zeigten sich wegen einer hohen Abhängigkeit vom US-Markt besonders deutliche Einbußen. Die Warenexporte in die USA gingen nach kräftigen Zuwächsen im Vorquartal merklich zurück. Die Ausfuhren in den Euroraum nahmen dagegen zu, sodass die preisbereinigten Exporte insgesamt stagnierten.

Die gewerblichen Ausrüstungsinvestitionen nahmen im zweiten Quartal ab. Eine schwache Nachfrage, eine geringe Kapazitätsauslastung und verschärfte Kreditbedingungen dämpften die Investitionsbereitschaft. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit im Zusammenhang mit dem US-Handelskonflikt wirkte zusätzlich belastend.

Die Bauinvestitionen gingen ebenfalls zurück. Nach einem kurzen Anstieg im Vorquartal erreichte die Bauproduktion den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Vor allem der Hochbau und das Ausbaugewerbe schwächten sich ab. Der Tiefbau legte dagegen leicht zu. Steigende Finanzierungskosten und strengere Kreditvergaben belasteten insbesondere den Wohnungsbau.

Der private Konsum entwickelte sich etwas günstiger. Einzelhandelsumsätze und Kfz-Zulassungen nahmen zu. Das Gastgewerbe schwächelte. Impulse kamen von steigenden Löhnen, allerdings blieb der Arbeitsmarkt verhalten. Der Konsum nahm insgesamt nur leicht zu.

Die Importe stiegen im zweiten Quartal deutlich an. Gründe waren ein Lageraufbau und zusätzliche Einfuhren aus den USA im Vorgriff auf mögliche Gegenzölle. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Einfuhren aus dem Euroraum, mittel- und osteuropäischen Ländern sowie China.

Der Arbeitsmarkt zeigte im zweiten Quartal 2025 nur wenig Bewegung. Das Beschäftigungsniveau blieb nahezu unverändert. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Durchschnitt waren rund 46 Millionen Personen erwerbstätig. Eine geringfügig niedrigere Anzahl als im Winterhalbjahr. Kurzarbeit wurde etwas weniger genutzt. Sie blieb vor allem im Verarbeitenden Gewerbe überdurchschnittlich verbreitet.

Sektorale Verschiebungen setzten sich fort. In der Industrie, insbesondere im energieintensiven Vorleistungsgüterbereich sowie in der Metall- und Elektroindustrie, kam es zu weiterem Personalabbau. Leiharbeit verlor dabei an Bedeutung. Stabil blieb die Beschäftigung im Baugewerbe. Im Dienstleistungssektor vor allem Gesundheit und Soziales wurden weiter Beschäftigungen aufgebaut.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen stieg im Quartalsdurchschnitt auf 2,95 Millionen Personen. Die Quote erhöhte sich leicht auf 6,3 %. Die Frühindikatoren zeigen weiterhin ein gemischtes Bild. Während die Einstellungspläne der gewerblichen Wirtschaft schwach bleiben, stabilisieren sich die Beschäftigungsaussichten im öffentlichen und sozialen Bereich leicht. Insgesamt ist für die kommenden Monate von einer verhaltenen Entwicklung am Arbeitsmarkt auszugehen.

Die Tariflöhne stiegen im zweiten Quartal 2025 spürbar an. Einschließlich Nebenvereinbarungen erhöhten sie sich gegenüber dem Vorjahr um 5,7 %. Im Winter betrug der Zuwachs noch 0,9 %. Der Anstieg beruhte vor allem auf höheren Lohnsteigerungen im Einzelhandel, Großhandel und im öffentlichen Dienst. Bereinigt um Sonderzahlungen wuchsen die Grundvergütungen in ähnlicher Größenordnung wie im Vorquartal. Neue Tarifabschlüsse fallen inzwischen deutlich moderater aus als während der Hochinflationsphase.

Die Inflationsrate ging im Frühjahr 2025 spürbar zurück. Im zweiten Quartal stiegen die Verbraucherpreise nach 0,7 % im Vorquartal saisonbereinigt um 0,4 %. Maßgeblich waren sinkende Energiepreise infolge niedrigerer Ölpreise und der Aufwertung des Euro. Dienstleistungen, Mieten sowie Nahrungsmittel, insbesondere Fleisch und Kaffee verteuerten sich dagegen. Industriegüter ohne Energie legten nur leicht zu.

Die Inflationsrate sank auch im Vorjahresvergleich von 2,6 % auf 2,1 %. Die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel verringerte sich von 3,2 % auf 2,8 %. Im Juli zogen die Verbraucherpreise wieder leicht an, getragen von höheren Preisen für Industriegüter und Nahrungsmittel. Dienstleistungspreise blieben weitgehend stabil.

Für die kommenden Monate wird vorübergehend mit etwas höheren Teuerungsraten gerechnet. Die Gründe sind Basiseffekte bei Energie und Nahrungsmitteln. Zum Jahresende dürfte die Inflationsrate laut der Deutschen Bundesbank leicht über 2 % liegen. Die Prognose bleibt allerdings aufgrund geopolitischer Risiken mit hoher Unsicherheit behaftet.

Im dritten Quartal 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft weitgehend stagnieren. Die Grundsatzeinigung im Handelskonflikt zwischen den USA und der EU hat etwas Planungssicherheit geschaffen, dennoch bestehen weiterhin Unsicherheiten über die künftige Zollpolitik. Rückpralleffekte aus den Vorzieheffekten des ersten Quartals belasten Industrieproduktion und Exporte zusätzlich. Die Investitionstätigkeit der Unternehmen bleibt schwach. Die Auftragslage und Kapazitätsauslastung sind niedrig. Vom Bausektor sind ebenfalls vorerst keine spürbaren Impulse zu erwarten.

Die Industrie startet nach dem schwachen Juni auf niedrigem Niveau in das dritte Quartal. Die Kapazitätsauslastung bleibt deutlich unter dem Durchschnitt. Auslandsaufträge und Investitionsgüter legten zu. Inländische Aufträge gingen zurück.

Der private Konsum dürfte schwach bleiben. Die Konsumstimmung verschlechterte sich, die Anschaffungsneigung sank und die Sparneigung nahm zu. Positive Impulse kamen lediglich von Kraftfahrzeugkäufen. Die Stimmungsindikatoren deuten insgesamt für das dritte Quartal auf eine verhaltene wirtschaftliche Entwicklung ohne spürbare Wachstumsimpulse hin.

Laut dem Statistischen Bundesamt haben sich die Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2025 weiter erhöht. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise bundesweit um 1,4 %. Im Jahresvergleich betrug der Anstieg 3,8 %. Die Preisstabilisierung aus dem Vorjahr setzt weiter fort. Es ist der zweite Anstieg in Folge seit dem Tiefpunkt 2022. Regional zeigen sich Unterschiede. In den sieben größten Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 2,4 %. In kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen lag der Anstieg bei 2,9 %. Die ländlichen Regionen verzeichneten teilweise ebenfalls Preiszuwächse. Rückgänge wurden lediglich in dünn besiedelten Landkreisen festgestellt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen ebenfalls. Die Ursache der Erholung sind vor allem sinkende Bauzinsen, stabilisierte Einkommen und ein begrenztes Angebot. Der Markt bleibt von Unsicherheiten geprägt. Die Entwicklung wird weiterhin durch regionale Unterschiede, Finanzierungskosten und das knappe Neubaulniveau bestimmt.

Im Juni 2025 wurden in Deutschland 19.000 Wohnungen genehmigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entspricht dies einem Zuwachs von 7,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Im gesamten ersten Halbjahr 2025 wurden rund 110.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht 2,9 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Damit setzte sich nach dem Tiefstand des Vorjahres eine leichte Erholung ein. Im Neubau zeigte sich ein differenziertes Bild. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser stieg im ersten Halbjahr deutlich um 14,1 % auf 21.300 Wohnungen. Bei den Zweifamilienhäusern ging die Zahl der Genehmigungen um 8,3 % auf 6.000 zurück. In Mehrfamilienhäusern, die den größten Anteil ausmachen, blieb die Zahl der Genehmigungen mit 57.300 nahezu unverändert (+0,1 %).

4.2.2 Mietmarkt

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Im Zeitraum von 2018 bis 2023 hat die Einwohnerzahl um rd. 1,6 % bzw. die Haushaltsanzahl um 2,7 % zugelegt. Die Anzahl der Wohnungen stieg um rd. 0,7 %. Die jährliche Bedarfsquote ist mit 0,8 % bis 2025 weiterhin positiv. Die Anzahl der Haushalte soll bis 2028 um zusätzliche 0,6 % wachsen. Die Wohnkostenbelastung belief sich im Jahr 2023 auf durchschnittlich 23 %. Die Anzahl der Genehmigungen und Fertigstellungen zeigen im Wohnungsbau eine abnehmende Tendenz.

Der Nachfrageüberhang hat in den vergangenen 5 Jahren die Mietpreise von Wohnraum ansteigen lassen. Die Median-Angebotsmiete verzeichnete ein Wachstum von rd. 11,7 %.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Wiesbaden recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Colliers			
Miete Bestand	2024	13,00 - 20,00 €/m²	sehr gute Wohnlage
Miete Bestand	2024	12,00 - 18,00 €/m²	gute Wohnlage
Miete Bestand	2024	10,00 - 17,50 €/m²	mittlere Wohnlage
Miete Bestand	2024	8,50 - 15,00 €/m²	einfache Wohnlage
Miete Neubau	2024	15,50 - 22,50 €/m²	sehr gute Wohnlage
Miete Neubau	2024	15,00 - 20,50 €/m²	gute Wohnlage
Miete Neubau	2024	13,00 - 19,00 €/m²	mittlere Wohnlage
Miete Neubau	2024	12,50 - 18,00 €/m²	einfache Wohnlage
Schick			
durchschnittliche Miete	2024	13,08 €/m²	Bestand
durchschnittliche Miete	2024	15,11 €/m²	Neubau
Wüest & Partner			
Ø-Miete	2023	12,21 €/m²	Angebotsmieten
Miete Altbau	2024	9,38 - 17,50 €/m²	
Miete Altbau	2024	9,68 - 17,50 €/m²	1-2 Zi. Whg.
Miete Altbau	2024	9,38 - 16,54 €/m²	3-4 Zi. Whg.
Miete Neubau	2024	11,73 - 20,22 €/m²	
Immobilien Scout			
Wiesbaden-Rheingauviertel	Q3 2025	11,88 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q3 2025	12,11 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden-Rheingauviertel	Q3 2025	15,56 €/m²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	Q3 2025	15,83 €/m²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Wiesbaden	Q3 2025	7,14 - 23,33 €/m²	Bestand Ø 12,50 €/m²
Wiesbaden	Q3 2025	10,44 - 25,00 €/m²	Neubau Ø 16,15 €/m²
Engel & Völkers			
Wiesbaden	Q3 2025	14,18 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q3 2025	15,69 €/m²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Wiesbaden	2024	12,50 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q3 2025	8,30 - 21,10 €/m²	keine weitere Angabe
Wiesbaden	2024	14,40 €/m²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	Q2 2025	11,10 - 17,10 €/m²	keine weitere Angabe
von Poll			
Wiesbaden	2024	18,60 - 25,50 €/m²	Premium Lage
Wiesbaden	2024	16,80 - 19,00 €/m²	gehobene Lage
Wiesbaden	2024	12,70 - 17,00 €/m²	gute Lage
Wiesbaden	2024	9,60 - 13,00 €/m²	mittlere Lage
Wiesbaden	2024	7,80 - 9,80 €/m²	einfache Lage
Immoportal			
Wiesbaden	2025	11,07 €/m²	Ø-Miete einfache Lage
Wiesbaden	2025	13,39 €/m²	Ø-Miete mittlere Lage
Wiesbaden	2025	16,19 €/m²	Ø-Miete gute Lage
Wiesbaden	2025	13,25 €/m²	bis Baujahr 1969
Wiesbaden	2025	13,16 €/m²	Baujahre 1970 - 1999
Wiesbaden	2025	14,29 €/m²	Baujahre 2000 - 2015
Wiesbaden	2025	16,41 €/m²	Baujahre nach 2015
Wiesbaden	2025	15,46 €/m²	bis 40 m² Wohnfläche
Wiesbaden	2025	13,31 €/m²	41 - 60 m² Wohnfläche
Wiesbaden	2025	12,85 €/m²	61 - 90 m² Wohnfläche
Wiesbaden	2025	13,79 €/m²	über 90 m² Wohnfläche

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen in Wiesbaden:

Gemeindekennziffer: 06414 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	26,50 €	18,60 €	15,80 €	13,20 €
	gut	23,90 €	16,70 €	14,00 €	11,80 €
	mittel	22,40 €	15,80 €	13,10 €	11,20 €
	einfach	21,50 €	15,20 €	12,70 €	10,80 €
Anmerkung: Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Wiesbaden verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2025 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 7,38 bis 17,08 €/m² auf. In der Altersklasse bis 1949 beläuft sich die Spanne von 7,38 bis 15,10 €/m². Für Wohneinheiten von 60 bis unter 100 m² Wohnfläche in mittlerer Lage mit Heizung und Bad beträgt die Durchschnittsmiete 9,57 €/m².

Wiesbaden besitzt seit dem 26.11.2020 eine Kappungsgrenzenverordnung. Dadurch dürfen die Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Diese Verordnung gilt für 5 Jahre bis zum 25.11.2025. Für den selben Zeitraum gilt in Wiesbaden auch die Mietpreisbremse. Dadurch dürfen bei Wiedervermietungen die Mieten grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Wallufer Str. 2 Wiesbaden-Rheingauviertel	Datum: 25.10.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 101,44 m ² Angebotspreis: 1.150,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,34 €/m ²	Etage: 4 von 4 Balkon Baujahr: 1900 Modernisierung: k.A.
Mietwohnung Yorckstr. Wiesbaden-Westend	Datum: 25.10.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 90,00 m ² Angebotspreis: 990,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,00 €/m ²	Etage: 4 von 4 kein Balkon Baujahr: 1898 Modernisierung: 2010
Mietwohnung Schiersteiner Straße 34 Wiesbaden-Südost	Datum: 25.10.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 108,00 m ² Angebotspreis: 1.500,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 13,89 €/m ²	Etage: 3 von 4 Balkon Baujahr: k.A. Modernisierung: 2018

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden zufolge betrug der gesamte Geldumsatz in Wiesbaden im Jahr 2024 rd. 1,2 Mrd. €. Der Grundstücksflächenumsatz belief sich dabei auf rd. 940.000 m² bzw. der Wohn-/Nutzflächenumsatz auf rd. 106.000 m².

Für Wohnungs- und Teileigentum in Wiesbaden wurde im Jahr 2024 ein Geldumsatz von rd. 463 Mio. € erzielt. Im Jahr 2023 betrug der Umsatz rd. 345 Mio. €. Auf Jahressicht ergibt sich eine Steigerung des Geldumsatzes um rd. 34 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 beliefen sich dabei in Wiesbaden wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 90 - 109 m ²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 90 - 109 m ²	von	bis	Ø BRW
Wiesbaden	3.948 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	6.529 €	k.A.	k.A.	k.A.

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden:

Gemeindekennziffer: 06414 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	8.180,00 €	6.180,00 €	5.615,00 €	4.395,00 €
	gut	6.920,00 €	5.220,00 €	4.755,00 €	3.720,00 €
	mittel	6.515,00 €	4.925,00 €	4.475,00 €	3.505,00 €
	einfach	5.735,00 €	4.325,00 €	3.935,00 €	3.085,00 €

Anmerkung:
Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
Objektzustand: gut
Eigennutzungsfähigkeit: ja
Stand: 11/2024
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 25.10.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Wiesbaden-Rheingauviertel	4.088,00 €	4.095,00 €	0,17%
Wiesbaden gesamt	4.094,00 €	4.104,00 €	0,24%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Wiesbaden recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
Engel & Völkers			
Wiesbaden	Q3 2025	4.303 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Homeday			
Wiesbaden	2024	4.200 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Wiesbaden	Q3 2025	2.900 - 8.750 €/m ²	Spanne Angebotspreise
von Poll			
Wiesbaden	2024	8.400 - 12.000 €/m ²	Premium Lage
Wiesbaden	2024	7.400 - 8.600 €/m ²	gehobene Lage
Wiesbaden	2024	5.800 - 7.600 €/m ²	gute Lage
Wiesbaden	2024	3.200 - 6.100 €/m ²	mittlere Lage
Wiesbaden	2024	1.850 - 3.400 €/m ²	einfache Lage
Immoportal			
Wiesbaden	2025	4.219 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Wiesbaden	2025	4.269 €/m ²	Ø 1-Zi.-Wohnungen
Wiesbaden	2025	4.130 €/m ²	Ø 2-Zi.-Wohnungen
Wiesbaden	2025	4.135 €/m ²	Ø 3-Zi.-Wohnungen
Wiesbaden	2025	4.355 €/m ²	Ø 4-Zi.-Wohnungen
Wiesbaden	2025	4.500 €/m ²	Ø 5+-Zi.-Wohnungen

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Wiesbaden-Westend	Datum: 26.10.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 126,00 m ² Angebotspreis: 439.000 € Wohnflächenpreis: 3.484 €/m ²	Etage: 4 von 5 Balkon Baujahr: 1904 Modernisierung: 2016 nicht vermietet
Etagenwohnung Wiesbaden-Westend	Datum: 26.10.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 61,61 m ² Angebotspreis: 270.000 € Wohnflächenpreis: 4.382 €/m ²	Etage: 2 von 4 Balkon Baujahr: 1904 Modernisierung: k.A. vermietet
Etagenwohnung Wiesbaden-Rheingauviertel	Datum: 26.10.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 53,00 m ² Angebotspreis: 276.000 € Wohnflächenpreis: 5.208 €/m ²	Etage: 4 von 5 kein Balkon Baujahr: k.A. Modernisierung: 2025 nicht vermietet

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht August 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 14.07.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien August 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2025: +3,8 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 237 von Destatis, Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2025: +7,9 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 302 vom 18.08.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 25.10.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 25./26.10.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 25.10.2025; Homeday.de Datenabruf am 25.10.2025; Immoportal.de Datenabruf am 25.10.2025; Engel & Völkers, engelvölkers.com Datenabruf am 25.10.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden, Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 25.10.2025; Colliers "Residential Investment 2024/2025"; Wüest & Partner "Wohnungsmarktbericht Westdeutschland 2023"; Schick "Zinshausmarktbericht Deutschland 2024/2025"; von Poll "Wohnimmobilien in Wiesbaden Marktbericht 2025"

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.200 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Wiesbaden
Gemarkung:	Wiesbaden
Zone:	5890066
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	1.200 €/m ²
Nutzungsart:	Allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	2,4

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt 1.200 €/m² und bezieht sich auf eine WGFZ von 2,4.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zur Geschossflächenzahl (GFZ) wurden aus Bodenwerten zwischen 300 € und 1.000 €/m² abgeleitet und gelten nur bis zu einer WGFZ von 3,5.

Da der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks mit 1.200 €/m² außerhalb dieses Anwendungsbereichs liegt und die tatsächliche WGFZ mit rund 3,65 darüber hinausgeht, können die Umrechnungskoeffizienten hier nicht sachgerecht angewendet werden.

Zur Berücksichtigung der höheren baulichen Ausnutzung wird daher ein pauschaler Zuschlag von 10 % als angemessen angesetzt.

Der daraus resultierende Bodenwert beträgt 1.320 €/m² Grundstücksfläche (1.200 €/m² x 1,10 = 1.320 €/m²).

596,00 m ²	x	1.320 €/m ²	=	786.720 €
61 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	47.990 €
Rundungsbetrag		(0,00 %)		10 €
Bodenwert		rund		48.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Wiesbaden

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Wiesbaden	Wiesbaden
Gemarkung:	Rheingauviertel	Wiesbaden
Jahrgang:	2023 bis 2025	26.08.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1880 bis 1930	schätzungsweise um 1900
Wohnfläche:	75 bis 120 m ²	rd. 97 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 9 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m ²
1	Hallgarter Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1907	3. OG	113,43 m ²	3.416 €/m ²
2	Erbacher Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1903	3. OG	87,44 m ²	4.941 €/m ²
3	Rauenthaler Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1903	2. OG	113,10 m ²	4.318 €/m ²
4	Rüdesheimer Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1900	EG	78,00 m ²	4.423 €/m ²
5	Hallgarter Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1907	1. OG	81,64 m ²	2.548 €/m ²
6	Dotzheimer Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1896	EG	79,77 m ²	4.500 €/m ²
7	Dotzheimer Straße, Wiesbaden	vermietet	1904	2. OG	118,43 m ²	2.786 €/m ²
8	Rüdesheimer Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1928	3. OG	75,66 m ²	4.388 €/m ²
9	Rüdesheimer Straße, Wiesbaden	nicht vermietet	1907	3. OG	83,00 m ²	4.355 €/m ²
	Minimum				75,66 m ²	2.548 €/m ²
	Maximum				118,43 m ²	4.941 €/m ²
	Spannweite				42,77 m ²	2.393 €/m ²
	Durchschnitt				92,27 m ²	3.964 €/m ²
	Median				83,00 m ²	4.355 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung in der Vergangenheit ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis zum 2. Quartal 2025 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 08/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5	186,4	-2,1
2024	2	185,5	-3,9		
2024	3	187,3	-1,0		
2024	4	188,4	1,3		
2025	1	190,3	3,3		
2025	2	191,7	3,4		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Hallgarter Straße, Wiesbaden	3.416 €/m ²	27.03.23 0,99	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.382 €/m ²
2	Erbacher Straße, Wiesbaden	4.941 €/m ²	26.06.23 0,99	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	4.892 €/m ²
3	Rauenthaler Straße, Wiesbaden	4.318 €/m ²	29.06.23 0,99	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	4.275 €/m ²
4	Rüdesheimer Straße, Wiesbaden	4.423 €/m ²	24.08.23 1,01	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	4.467 €/m ²
5	Hallgarter Straße, Wiesbaden	2.548 €/m ²	25.09.23 1,01	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.573 €/m ²
6	Dotzheimer Straße, Wiesbaden	4.500 €/m ²	15.02.24 1,04	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	4.680 €/m ²
7	Dotzheimer Straße, Wiesbaden	2.786 €/m ²	30.07.24 1,02	1.200 €/m ² 1,00	V 1,05	2.984 €/m ²
8	Rüdesheimer Straße, Wiesbaden	4.388 €/m ²	18.09.24 1,02	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	4.476 €/m ²
9	Rüdesheimer Straße, Wiesbaden	4.355 €/m ²	27.06.25 1,00	1.200 €/m ² 1,00	----- 1,00	4.355 €/m ²
	Minimum	2.548 €/m ²				2.573 €/m ²
	Maximum	4.941 €/m ²				4.892 €/m ²
	Spannweite	2.393 €				2.319 €/m ²
	Median	4.355 €/m ²				4.355 €/m ²
	Standardabweichung	837 €				818 €/m ²
	Standardabweichung	21,11%				20,40%
	Durchschnitt	3.964 €/m ²				4.009 €/m ²
	unterer Wert	3.127 €				3.191 €/m ²
	oberer Wert	4.801 €				4.827 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 4.009 €/m² zwischen 2.573 €/m² bis 4.892 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert	4.009,00 €/m ²	
x 97,22 m ² Wohnfläche	389.754,98 €	
	rd. 390.000,00 €	
Marktanpassung 0,0 %	0,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-58.500,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks	331.500,00 €	
Rundungsbetrag	(0,15 %) 500 €	
Vergleichswert des Grundstücks	rd. 332.000,00 €	
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.415 €/m ²	
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	4.012 €/m ²	

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Zum Bewertungsobjekt liegen keine verlässlichen Angaben über ein bestehendes Mietverhältnis vor. Da die Eigentümerin keine Mitwirkung zeigte und eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, ist der tatsächliche Nutzungszustand nicht bekannt. Für die Bewertung wird deshalb von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen. Der marktübliche Mietansatz bezieht sich entsprechend auf eine fiktive, zeitnahe Vermietung der Wohnung im bezugsfreien Zustand nach einem Eigentümerwechsel.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 12,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 14.000,00 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 429,00 €/WE gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen 14,00 €/m²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.361,08 € bzw. 9,72 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 280,00 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 15 Wohn- und 2 Gewerbeinheiten in durchschnittlicher Lage von Wiesbaden.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahre abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,00 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,60 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags mit rd. 3.343 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider.

5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Mehrfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Liegenschaftszinssatzes werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds mit einer kürzlich durchgeführten Dachsanierung sowie typischer Baukonstruktionsmerkmale wird das fiktive Baujahr auf ca. 1995 geschätzt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem verwendeten Liegenschaftszinssatz ergibt sich daraus eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Baujahr ca.:	1900	Modernisierung ca.:	2025
Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen:			1995
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70	Jahre	
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	40	Jahre	
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	30	Jahre	

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **14.000,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 429 €/WE = 429,00 €
429,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen 14,00 €/m² x 97,22 m² = 1.361,08 €
1.361,08 €

Mietausfallwagnis

Wohnen 2,00 % v. Rohertrag = 280,00 €
280,00 €

Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €
0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (14,79 % v. JRoE) **-2.070,08 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **11.929,92 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,50 % von 48.000,00 € = -720,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **11.209,92 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 40 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 1,50 %
Barwertfaktor: 29,92

Ertragswert der baulichen Anlagen

11.209,92 € x 29,92 = 335.400,81 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 335.400,81 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 48.000,00 €

383.400,81 €

Rundungsbetrag (-0,10 %) -400,81 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **383.000,00 €**

Sonderwerte **-58.500,00 €**

Rundungsbetrag (0,15 %) 500,00 €

Ertragswert **325.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 23,21 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 3.343 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 27,36 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 3.940 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	390.000,00 €
---------------------------------------	--------------

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert	<u>-58.500,00 €</u>
---	---------------------

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert rd.	<u>-58.500,00 €</u>
--	----------------------------

Sonderwert gesamt rd.	<u><u>-58.500,00 €</u></u>
------------------------------	-----------------------------------

7. Verkehrswert (Marktwert)

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert.

Vergleichswert	332.000,00 €
Ertragswert	325.000,00 €

Verkehrswert per 26. August 2025

332.000,00 €

Verkehrswert in Worten: dreihundertzweiunddreißigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,22 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	23,71 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.415 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 102
Ertragswert/Wohnfläche	3.343 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	3.415 €/m ²
Bodenwertanteil	14,5 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,59 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	27,86 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	4.012 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 102
Ertragswert/Wohnfläche	3.940 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	4.012 €/m ²
Bodenwertanteil	12,3 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- zentrale Lage im gewachsenen Stadtteil Wiesbaden-Rheingauviertel innerhalb eines gut nachgefragten Altbauquartiers - optisch ansprechende Altbaufassade mit historischen Stilelementen - durchgeführte Dachsanierung im Jahr 2025 - Lage in der Landeshauptstadt Wiesbaden als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum innerhalb des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiets - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Wiesbaden - positive Bevölkerungsprognose - überdurchschnittliche Kaufkraft	- keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts - keine Angaben zur Heizungsart und energetischen Ausstattung - Unklarer Zustand der haustechnischen Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitär) - unklare Situation über bestehende Mietverhältnisse - kein Energieausweis vorhanden - Baujahr schätzungsweise um 1900 - alterungsbedingte Substanzmängel an Fassade und Sockel erkennbar - keine Baugenehmigung vorliegend - überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
- starke Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in der Landeshauptstadt Wiesbaden - mögliche Wertsteigerung durch künftige Modernisierungsmaßnahmen - gesunkene Zinsen fördern potentiell neue Kaufinteressenten - steigende Attraktivität von Bestandswohnungen wegen hoher Baukosten - Marktumfeld stabilisiert sich nach Preiskorrekturen	- Risiko künftiger Sonderumlagen wegen erhöhten Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur) - veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten - mögliche künftige Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum aufgrund des Alters - Entwicklung der Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	1,50 %
Zinssatz Underrent	1,50 %
Tage pro Jahr	365

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonder- kündigungs- recht	frühestes Miet- vertrags- ende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder- kündigungs recht* in Jahren	Barwert- faktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						Over-/Underrent (€)
1	Leerstand	Wohnen	EG	97,22	L	0,00	0,00	0,00	12,00	144,00	13.999,68	-					-

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	97,22	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	13.999,68
	Gesamt	97,22		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	13.999,68

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differzerträge:	0,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	13.999,68
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

Wohnfläche

Die Flächenberechnung inklusive Grundriss stammt von der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.05.2012, die durch Stadt Wiesbaden aus der städtischen Bauakte zur Verfügung gestellt wurde. Die Flächenberechnung datiert auf den 18.04.2012 bzw. die Grundrisse auf den 29.03.2012. Die Wohnfläche wurde vom Architekten Artur Edel angabegemäß auf Basis der DIN 277 ermittelt. Die Wohnfläche wird auf Basis der vorliegenden Grundrissunterlagen als plausibel eingestuft. Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten wurde nicht ermöglicht.

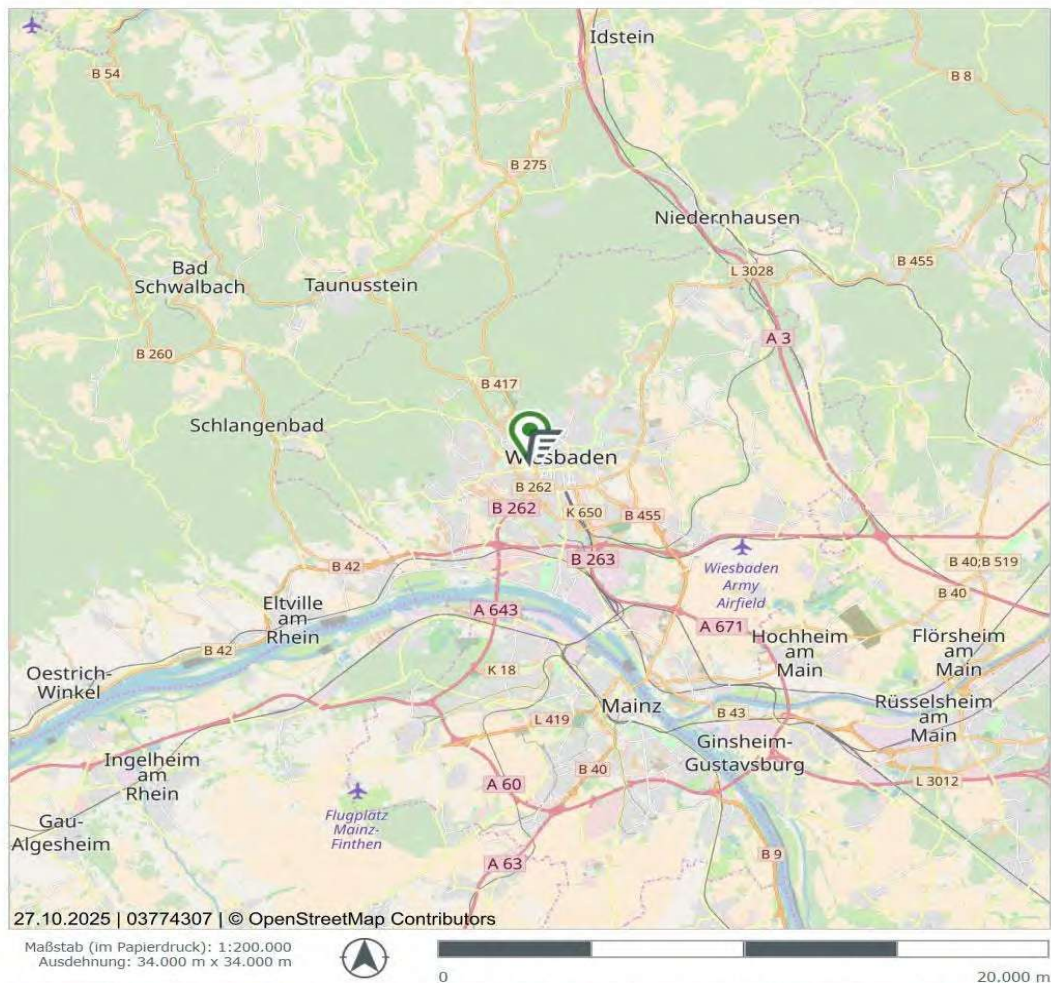
Die Wohnung befindet sich ohne Dachschrägen in der Hochparterre. Dadurch ergeben sich gegenüber einer Berechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) keine Unterschiede in der Flächenbewertung der Wohnräume. Eine Abweichung besteht lediglich bei der Anrechnung des Balkons. Die Nutzbarkeit des Balkons ist durch seine nördliche Lage zur Dotzheimer Straße eingeschränkt. Aus diesem Grund wurde er nur mit 25 % seiner Fläche in die Wohnfläche einbezogen.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Whg. / SE Nr. 1	Hochparterre	Wohnzimmer	19,41 m²
		Schlafzimmer	18,15 m²
		Schlafzimmer	12,45 m²
		Küche	11,65 m²
		Esszimmer	14,56 m²
		Diele	15,87 m²
		Bad	2,27 m²
		WC	1,22 m²
		Abstellraum	0,50 m²
		Balkon (anteilig)	1,14 m²
			97,22 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65197 Wiesbaden, Dotzheimer Str. 68



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

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



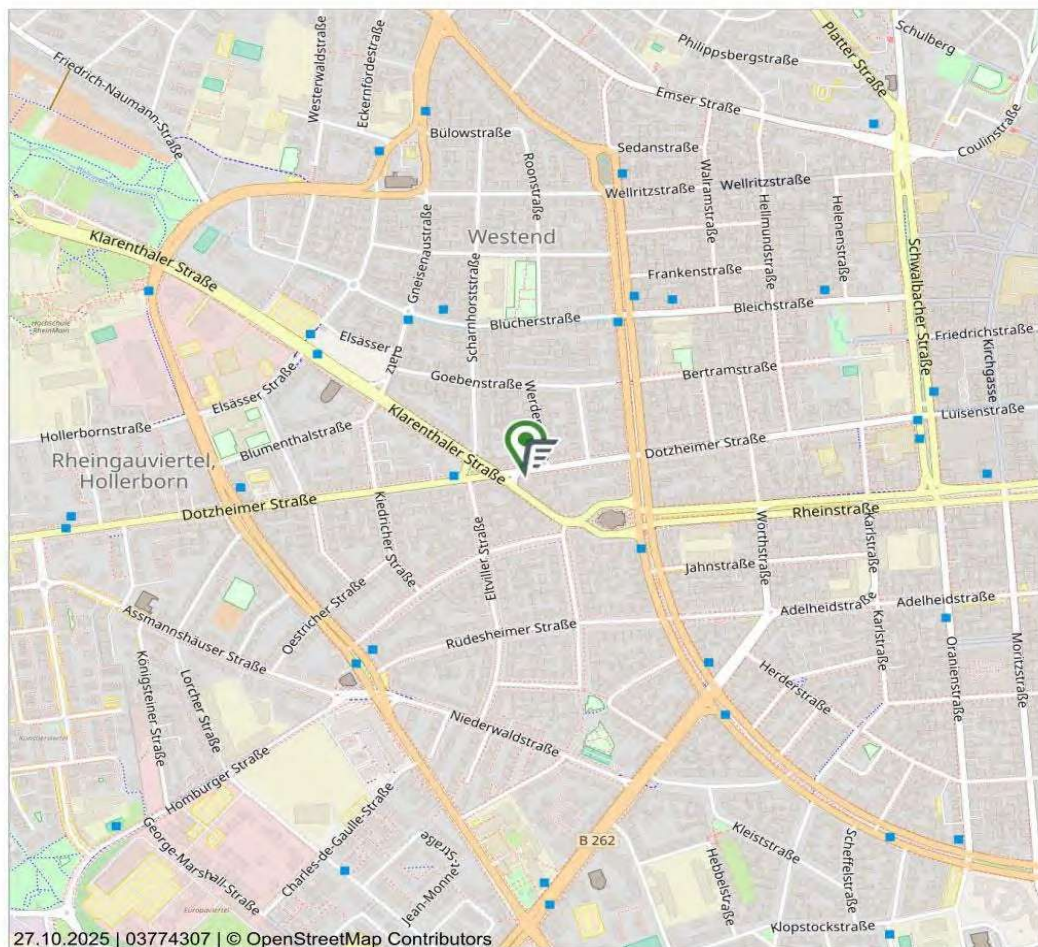
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03774307 vom 27.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65197 Wiesbaden, Dotzheimer Str. 68



27.10.2025 | 03774307 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



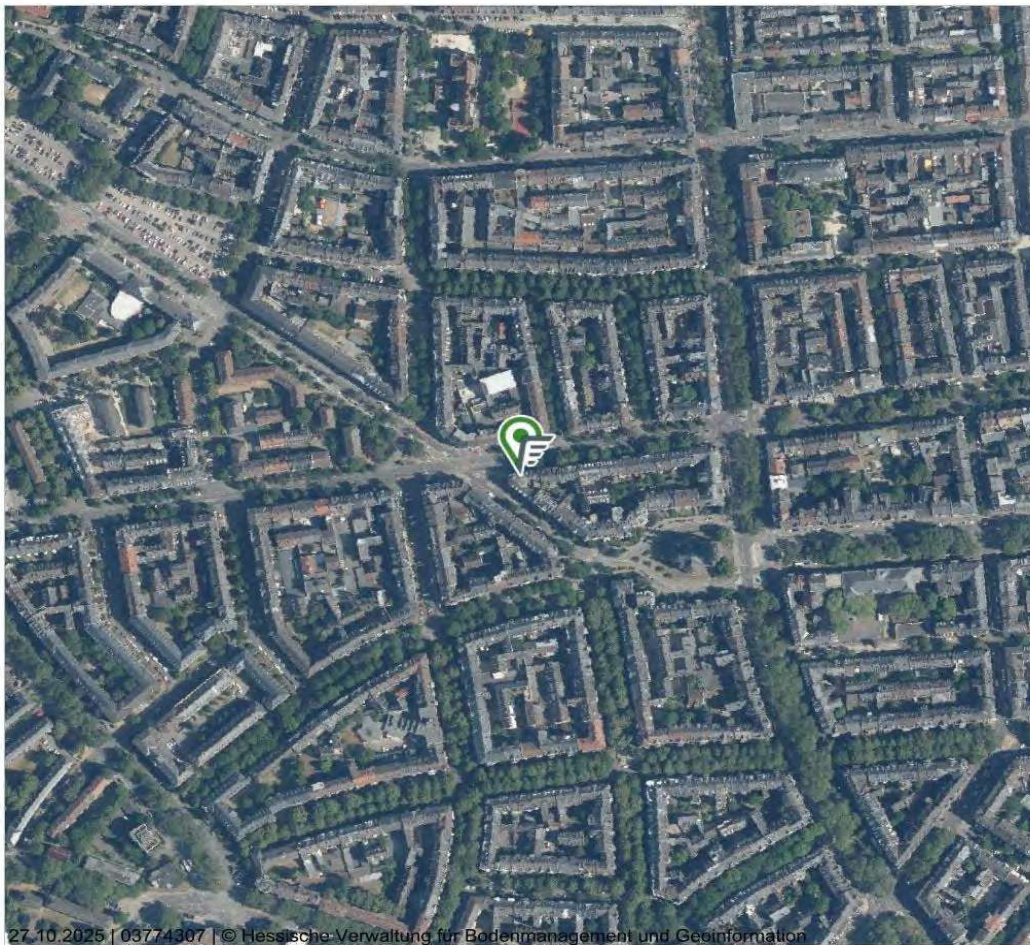
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03774307 vom 27.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65197 Wiesbaden, Dotzheimer Str. 68



27.10.2025 | 03774307 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

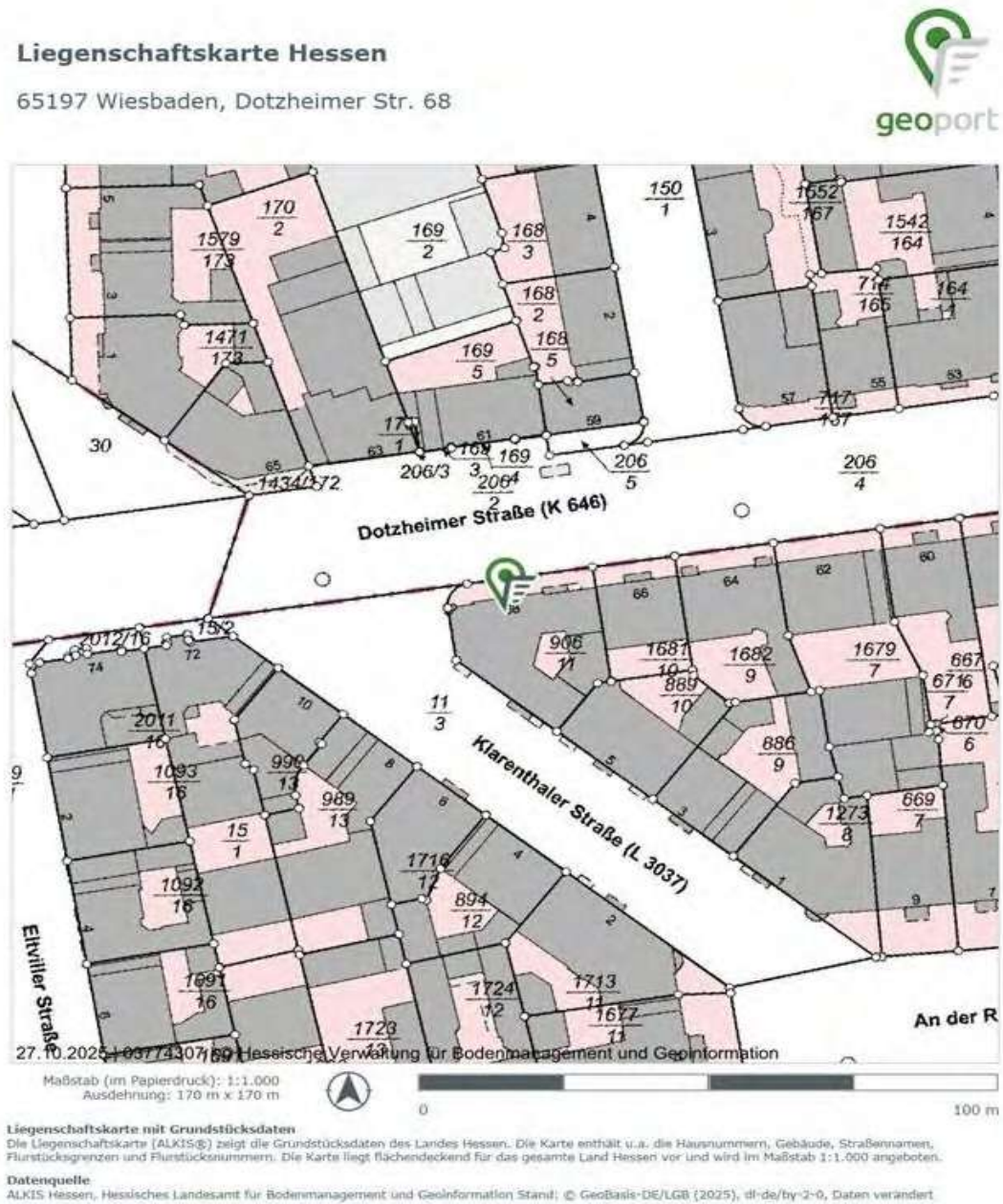
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



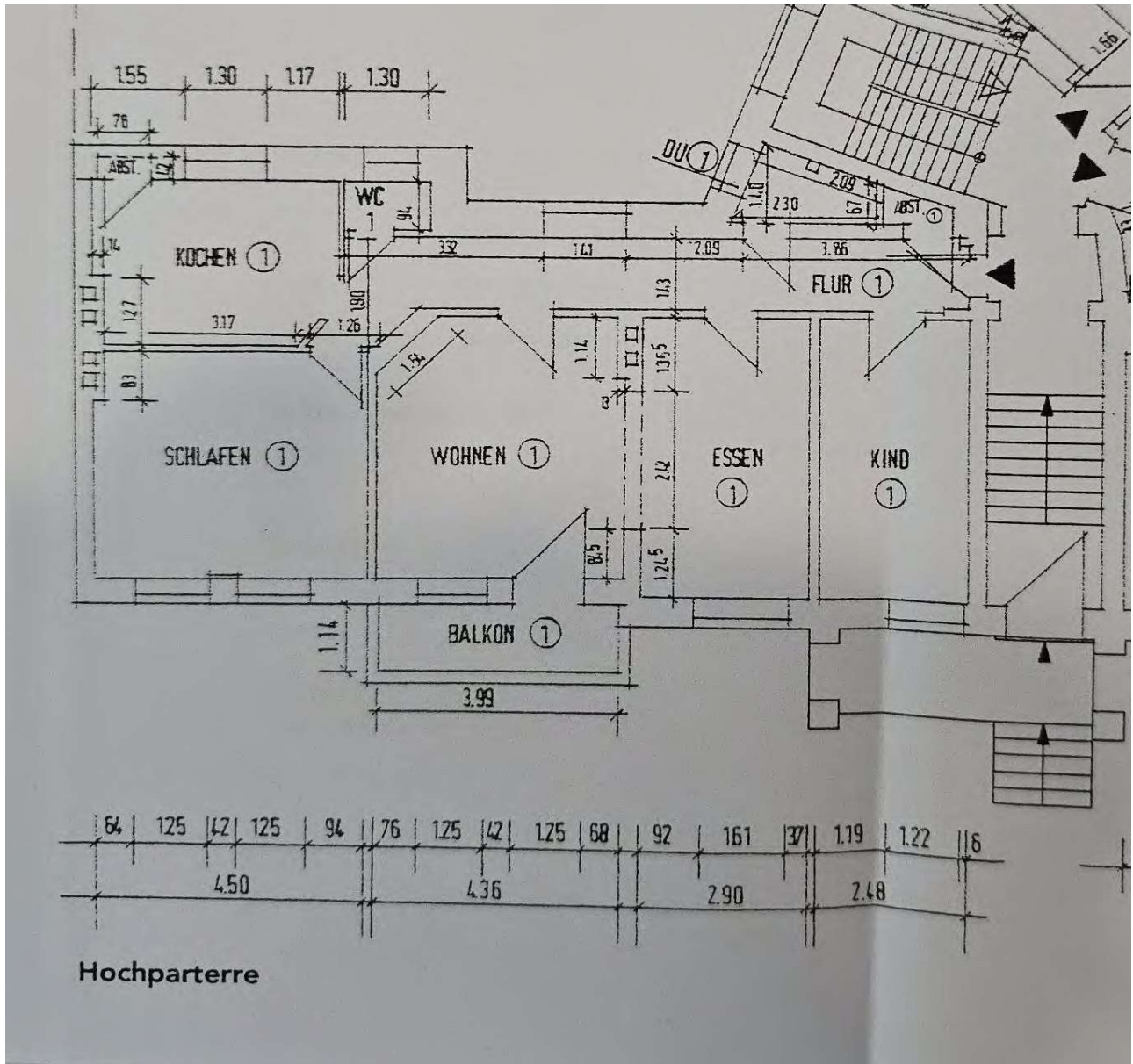
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03774307 vom 27.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

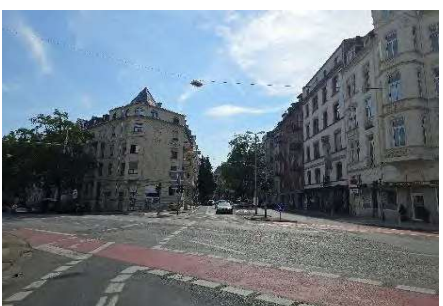
Flurkarte



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.