

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Gewerbeinheit (Laden)	
Adresse	Dotzheimer Straße 68, 65185 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 25/25	
Projektnummer / Stichtag	25035_DOT68	04.11.2025
Verkehrswert	<u>175.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 3
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung Stichtag der Wertermittlung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache 04.11.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Dotzheimer Straße 68 65185 Wiesbaden
Bewertungs- Gegenstand	64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 gekennzeichneten Gewerbereinheit, Sondernutzungsrecht an den Kühlräumen A und B, der Heizung sowie dem vorgelagerten Flur und Treppenbereich, bezeichnet mit Nr. SNR 17. Es besteht ein noch zuzuordnendes Sondernutzungsrecht an dem Lager I.
Objektart (laut Grundakte)	Gewerbereinheit (Laden)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemarkung Wiesbaden, Flur 64, Flurstück 906/11; 596 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Denkmalschutz (Kulturdenkmal)
Altflächenkataster	Altstandort (ehemalige Gewerbebetriebe)
Baujahr	Ca. 1904 (aufgrund Denkmaltopografie)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Nicht modernisiert (soweit bekannt)
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
EG-Nutzfläche	Ca. 103,00 m ² (EG-NF) (laut Bauakte)



Hausgeld 312,00 € p. M. (inklusive Zugang Rücklage) ab
01.01.2024 gemäß Wirtschaftsplan 2024

**Nutzungssituation
des
Sondereigentums** Leerstehend (soweit ersichtlich)

Werte Siehe nachfolgende Tabelle
(vorbehaltlich einer
Innenbesichtigung)

Bewertungsgegenstand	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Gewerbeeinheit Nr. 17	262.856 €	-87.000 €	176.000 €	-1.000 €	<u>175.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form.....	13
2.3	Erschließung	13
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation	15
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	16
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	18
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	18
3.2	Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Gebäude.....	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Grundrissgestaltung	22
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.3.5	Fenster und Türen	22
3.3.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	23
3.3.7	Energetische Eigenschaften.....	23
3.3.8	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum)	24
3.4	Nebengebäude	24
3.5	Außenanlagen	24
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	25
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	26
3.8	Beschreibung des Sondereigentums Gewerbeeinheit Nr. 17	26
3.8.1	Vorbemerkung	26
3.8.2	Lage und Grundrissgestaltung	26
3.8.3	Nutzfläche (Mietfläche).....	26
3.8.4	Modernisierungen	27



3.8.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	27
3.8.6	Fenster und Türen	28
3.8.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	28
3.8.8	Zubehör, Küchenausstattung	29
3.8.9	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	29
4	Marktsituation	30
5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teileigentum Nr. 17	32
5.1	Grundstücksdaten	32
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	32
5.3	Vergleichswertermittlung	34
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	37
5.3.4	Vergleichswert	46
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	47
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	51
6	Verkehrswert	52
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungsweck	53
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	54
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	54
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	56
8	Anlagen / Fotos	57
8.1.1	Straßenansicht, Blick aus der Klarenthaler Straße Richtung Südosten	57
8.1.2	Straßenansicht, Blick aus der Kreuzung Dotzheimer Straße/ Klarenthaler Straße Richtung Südosten	57
8.1.3	Nord- und Westfassade, Blick aus der Dotzheimer Straße Richtung Südosten	57
8.1.4	West- und Südwestfassade, Blick aus der Klarenthaler Straße Richtung Osten	57
8.1.5	Nordfassade, Blick aus der Dotzheimer Straße Richtung Südwesten	57
8.1.6	Südwestfassade, Blick aus der Klarenthaler Straße Richtung Norden	57
8.1.7	Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Süden	58
8.1.8	Teilausschnitt der Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Süden	58
8.1.9	Teilausschnitt der Nordfassade, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Westen	58
8.1.10	Teilausschnitt der Nord- und Westfassade, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Osten	58
8.1.11	Teilausschnitt der Nordfassade, Hauseingang, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Südwesten	59
8.1.12	Teilausschnitt der Nordfassade, Hauseingang, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Südosten	59



8.1.13	Hoffassaden, Blick vom Hof zur Traufe an der Südostfassade	59
8.1.14	Hoffassaden, Nebengebäude im Hof, Blick vom Treppenhaus an der Südostfassade zum Hof	59



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gewerbereinheit (Laden)**

Objektadresse: **Dotzheimer Straße 68
65185 Wiesbaden**

Grundbuchangaben: **Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt [...]**

Bestandsverzeichnis (auszugsweise)

Lfd. Nr. 1:

64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gebäude- und Freifläche,
Wiesbaden	64	906/11	Dotzheimer Straße 68

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 gekennzeichneten Gewerbereinheit.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den Kühlräumen A und B, der Heizung sowie dem vorgelagerten Flur und Treppenbereich, bezeichnet mit Nr. SNR 17.

Es besteht ein noch zuzuordnendes Sondernutzungsrecht an dem Lager I.

[...]

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

[...]

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1:

- *Daten nicht erhoben, hier nicht bewertet.*

Abteilung III:



Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65174 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 25/25
Grundlage:	Auftrag vom 28.08.2025, Beschluss vom 30.06.2025
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	04.11.2025
Ortsbesichtigung:	04.11.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt [...], vom 01.07.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.09.2025 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18.09.2025 Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024 Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 22.09.2025 Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 02.10.2025 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.wiesbaden.de) vom 18.09.2025 Regionaler Flächennutzungsplan (www.geoportal.wiesbaden.de) 2025 Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 19.09.2025



Schriftliche Altlasten-Auskünfte des Regierungspräsidiums Darmstadt,
Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 22.09.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Gewerbemieten:

Gewerbemieten im IHK-Bezirk / IHK Wiesbaden, Mietpreise zu
Gewerbeflächen von Büros und Praxen, Einzelhandel, Hallen und Produktion
(Quelle: www.ihk.de/wiesbaden)

Angebotsmieten (1 km Radius) von Immobilienportalen (Quelle:
www.immobilienscout24.de)

Eigene Mietpreissammlung / Abschlussmieten für Gewerbeeinheiten im EG,
Wiesbaden Mitte, Schierstein, Dichterviertel

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle: <https://www.gds.hessen.de>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 05.11.2025
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

E-Mail vom 09.10.2025
Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Wirtschaftsplan 2024 - Laden
Jahresabrechnung 2024
Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2023, 2024, 2025

Von der
Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren



Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Unterlagen / Zutritt: Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übermittelt.

Der Zutritt zum Gebäude (Treppenhaus) war zum Ortstermin möglich. Zur gegenständlichen Sondereigentumseinheit Nr. 17 bestand kein Zutritt. Die Einheit Nr. 17 konnte vom Treppenhaus und von außen besichtigt werden.

Die Bewertung der Sondereigentumseinheit erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Wiesbaden 299.932 (31.03.2025) Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn 22.959; Stand: 31.03.2025, (www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,4 % (2023) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 2,6 % (2023) Durchschnittsalter: 42,9 Jahre (2023) Arbeitslosenquote: 8,0 % (11/2025) (https://statistik.arbeitsagentur.de/) Kaufkraftkennziffer: Rheingauviertel / Hollerborn: 95,3 (D = 100) (2024) Zentralitätskennziffer: 48,4 (D = 100) (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn Rd. 1,8 km (Luftlinie) südwestlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 1,3 km (Luftlinie) nordwestlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 1,1 km (Luftlinie) südwestlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Straßenecklage Dotzheimer Straße / Klarenthaler Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Geschäftslage (Nebenlage)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätte, Grundschulen, weiterführende Schulen, Hotels, Kirchen, Kino, Krankenhaus



Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie):

Jugendherberge, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Hochschule, Frei- und Hallenbad, Kino, Sport- und Fußballanlage

Verkehrsanbindung:

KFZ:

Rd. 3,0 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Schiersteiner Kreuz (A 66 / A 643)

Rd. 3,6 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Wiesbaden Mainzer Straße (A 66 / A 671)

ÖPNV:

Rd. 287 m (5 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden Ringkirche“, von hier rd. 6 Minuten, 3 Halte Fahrzeit zum „Wiesbaden Hauptbahnhof“, im 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Dauer: 0:11

Art der Bebauung
und Nutzungen in der
Straße und im
Ortsteil:

Geschlossene, vorwiegend 4- bis 6-geschossige der Entstehungszeit Ende 19. Jahrhundert sowie des 20. Jahrhunderts, teilweise des 21. Jahrhunderts,
Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:
(HLNUG Lärmviewer
Hessen)

Straßenseitig:

Dotzheimer Straße

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 70-74
[dB(A)] (Tag)

Klarenthaler Straße

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: > = 75
[dB(A)] (Tag)

Hofseitig:

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 45 - 49
[dB(A)] (Tag)

Vergleichswerte für Mischgebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 60 / 45
[dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54
[dB(A)]

Topografie:

Leichtes West- / Ostgefälle

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.2 Gestalt und Form

Grundstücks- zuschnitt:	Polygonal
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 596 m²
Oberfläche:	Annähernd ebene Oberfläche Leichtes Gefälle in West- / Ost-Richtung sowie in Südost- / Nordwest-Richtung
Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 24,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 25,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 60,0 m (Dotzheimer und Klarenthaler Straße)

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Dotzheimer Straße
Straßenart:	Dotzheimer Straße / Kreisstraße
Straßenausbau:	Dotzheimer Straße Ausgebaut als zweispurige Straße mit beidseitigem Fahrradweg teilweise als Busspur ausgebaut, asphaltiert, 2-seitig asphaltierter Gehweg, 2-seitige Baumbepflanzung, teilweise Parkplätze 2-seitig
	Klarenthaler Straße Ausgebaut als zweispurige Straße mit beidseitigem Fahrradweg asphaltiert, 2- seitig Gehweg mit Plattenbelag, 2-seitige Baumbepflanzung, Parkplätze 2- seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasser- beseitigung: (Annahme)	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:



„[...]in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die von Ihnen angefragte Fläche ist in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 414.000.030-

001.517 ein Eintrag vorhanden. Den entsprechenden Auszug mit den dazugehörigen Erläuterungen habe ich diesem Schreiben beigelegt.

Aufgrund der Branchenklassen der Betriebe ist davon auszugehen, dass dort mit um- weltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch meines Wissens bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen mir derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.

Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 5 wird das Gefährdungspotential als „sehr hoch“ eingestuft. [...]“

Anlagen - Name	Anlagen-Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche /WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende	Bemer- - kung	Vor- kommnisart	Bemer- kungen zu Vorkom- mnissen
Hier anony- misiert	Malermeister	Maler- und Lackierergewerbe	- / 3	01/1939	01/1941			
Hier anony- misiert	Schreinerhandwerk	Schreinereierzeug nisse / Herstellung von Konstruktions- teilen, Fertigbau- teilen und Ausbau- elementen aus Holz	3 / 3	08/1963	02/1981			
Hier anony- misiert	FLEISCHER- HANDWERK	Fleischverarbei- tung	- / 3	10/1972	12/1991			
Hier anony- misiert	AN- UND VERKAUF VON KRAFTFAHR- ZEUGEN UND TEILEN	Einzelhandel mit Kraftwagen	- / 2	06/1985	06/1985			
Hier anony- misiert	INNENAUSBAU, INTARSIENHERSTEL- LUNG (HOLZEINLE- GEARBEITEN), BILDERRAHMENHE- RSTELLUNG, HOLZZUSCHNITT	Herstellung von Holz- waren, anderweitig nicht genannt (ohne Herstellung von Möbeln)	- / 5	07/1991	12/1991			
Hier anony- - misier	Internethandel mit Messern, sicherheits- technischen Geräten und Zubehör,	Sonstiger Facheinzel- handel, anderweitig	- / 5	09/2007	05/2009			



t	Elektroartikeln, Textilien	nicht genannt (in Verkaufsräumen)
---	-------------------------------	--------------------------------------

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen:

Vorhanden

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Nicht bekannt

Überbau:

Soweit ersichtlich, bestehen Überbauten durch Balkone und Erker an der Klarenthaler Straße.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Laut der Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz:

Die schriftliche Denkmalauskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Dotzheimer Straße 68 als **Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist. Die Begründung der Denkmaleigenschaft ist dem beigefügten Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen zu entnehmen. Bitte beachten Sie, dass sich diese Angaben nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kulturdenkmal beziehen. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen (poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de).“

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächen-
nutzungsplan:

Laut der Internet-Auskunft (Geoportal Wiesbaden) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als **„Gemischte Baufläche, Bestand“**.



Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.	
Grundstücks- eigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften :	
	Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung, teilweise gewerbliche Nutzung
	Maß der baulichen Nutzung:	
	Vorhandene Grundflächenzahl hier:	GRZ I ² = 0,8
	Vorhandene Geschossflächenzahl hier:	GFZ ³ = 2,8
	Vorhandene Vollgeschosse hier:	4-geschossig
	Vorhandene Bauweise hier:	Geschlossene Bauweise
Gestaltungssatzung:	Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn (Zone A) vom 29.03.1979	
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung.	

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

Aktenzeichen	Inhalt
631/2577	„Einbau einer Gastwirtschaft im Erdgeschoss“
631/1970	„Wiederherstellen der einsturzgefährdeten Hofdecke“
6302/2677/76	„Erneuerung einer Balkondecke und Geländer“
6302/663/78	„Umgestaltung von Schaufenster und Ladenvorplatz“
6302/1615/87	„Einbau eines Exausters und Abluftinstallation“
6302/2489/92r	„Nutzungsänderung: Metzgerei in Indian Tandoori House mit Einbau eines Schaters zur Verlängerung der Öffnungszeit“
6302/2369/92r	„Errichtung einer Terrasse Im Vorgarten als Bewirtungsfläche“
6302/2929/94	„Änderung eines Ladens in Gaststätte, Einbau von Toiletten im Untergeschoss“
6302/50294/00	„Abluftanlage für 2 Küchenabzugshauben“

² Grundflächenzahl I i. S. d. BauNVO siehe Berechnung, Ziff. 3.2

³ Geschossflächenzahl i. S. d. BauNVO siehe Berechnung, Ziff. 3.2



6302/636121/09

„Errichtung eines Biergartens mit 12 Sitzplätzen“

Stellplätze:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich **keine PKW-Stellplätze**.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität)

:

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/

Vermietungssituation:

Die Nutzungs- und Vermietungssituation der **bewertungsgegenständlichen Einheit Nr. 17** wurde auf Anfrage eigentümerseits nicht bekannt gegeben. Möglicherweise bestehende Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. **Laut Hausverwaltung steht die Einheit seit mehreren Jahren leer** (länger als 01.04.2023). Aufgrund dieser Angabe und der örtlichen Inaugenscheinnahme wird von **nicht vermietetem Zustand** ausgegangen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Zum Ortstermin bestand kein Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum. Die Einheit wird aufgrund des äußeren Eindrucks und der Aktenlage beschrieben und bewertet.

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

3.2 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche wurde nach DIN 277 auf der Grundlage des Geoportals Hessen ermittelt.



Maß der baulichen
Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nach BauNVO 2017/2021/2023 ermittelt.

Die ermittelten Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

DOT68

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Geoportal Hessen

Wohn- und Geschäftshaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Erker, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Geoportal	500,00	1,00	500,00	
	EG	Geoportal	385,00	1,00	385,00	
	Balkon DOT		6,40	1,00		6,40
	1.OG	Geoportal	385,00	1,00	385,00	
	Erker DOT		6,40	1,00	6,40	
	Balkon DOT		2,80	1,00		2,80
	Terrasse DOT		7,20	1,00		7,20
	Erker KLA/DOT		2,10	1,00	2,10	
	Balkon 1 KLA		3,50	1,00		3,50
	Erker KLA		6,70	1,00	6,70	
	Balkon 2 KLA		3,10	1,00		3,10
	2.OG	Geoportal	385,00	1,00	385,00	
	Erker DOT		6,40	1,00	6,40	
	Balkon DOT		2,80	1,00		2,80
	Terrasse DOT		7,20	1,00		7,20
	Erker KLA/DOT		2,10	1,00	2,10	
	Balkon 1 KLA		3,50	1,00		3,50
	Erker KLA		6,70	1,00	6,70	
	Balkon 2 KLA		3,10	1,00		3,10
	3.OG	Geoportal	385,00	1,00	385,00	
	Terrasse / Erker DOT		6,40	1,00		6,40
	Terrasse DOT		7,20	1,00		7,20
	Terrasse / Erker KLA/DOT		2,10	1,00		2,10
	Balkon 1 KLA		3,50	1,00		3,50
	Erker / Terrasse KLA		6,70	1,00		6,70
	DG*	Geoportal	385,00	1,00	385,00	
Bruttogrundfläche (WGH)					2.455,4	65,5
* Annahme: DG kein Vollgeschoss						
Nebengebäude						
	EG	Geoportal	72,40	1,00	72,40	0,00
Bruttogrundfläche (NG)					72,4	0,0
Bruttogrundfläche (gesamt)					2.527,8	65,5
GRZ-relevante BGF		WGH: 1.OG inkl. Erker + Balkone + Terrassen; NG: EG	486,1			
GFZ-relevante BGF		WGH: EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG; Nebengebäude: EG	1.642,8			
WGFZ-relevante BGF		WGH: EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG*0,75; Nebengebäude: EG	1.931,6			
Grundstücksfläche			596,0			
GRZ		BauNVO 2017/2021/2023	0,8			
GFZ		BauNVO 2017/2021/2023	2,8			
WGFZ		ImmoWertV 2021	3,2			



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	2-seitig angebautes, 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr: (aufgrund Denkmaltopografie)	Ca. 1904 (Bauantrag lt. Denkmalverzeichnis)
Außenansicht:	Baukörper: spitzwinkliges Eckgebäude einer Blockrandbebauung mit 1- geschossigem Lagergebäude Dach: Satteldächer mit Giebeln, Schleppgauben und Turm auf der Gebäudeecke Straßenfassaden: verputztes Mauerwerk, beige Anstrich, horizontale und vertikale Gliederungselemente und zahlreiche Verzierungen, 2-geschossige Erker mit oberseitigen Terrassen, massive Balkone mit massiven Brüstungen Fensteröffnungen im EG mit Rundbögen, drei Geschoss hohes Schmuckmotiv, viergeschossiger Verandavorbau Fenstereinfassungen und Fensterbänke gestrichen Hoffassaden: Klinkermauerwerk, Fenstereinfassungen und Fensterbänke Mauerwerk, roh Fenster: mehrflügelige, dunkelbraune Holzfenster und Fenstertüren und weiße Metallfenster Hauseingangstür: verglaste Holztür, verglastes Rundbogenoberlicht, dunkelbraune Holzprofile, verglaste Metalltür (Gewerbereinheit 17)
Modernisierungen (soweit ersichtlich bzw. laut Bauakte):	Ca. 2025: Erneuerung der Dachflächen Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Treppenhaufenster Ca. 1997: Erneuerung des Schaufensters EG Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Geplante Modernisierungen:	---

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Magerbeton / Bruchsteine



Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände:	Außenwände: Mauerwerk
Wohnungstrennwände:(Annahme)	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände: (Annahme bzw. soweit ersichtlich)	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (Annahme bzw. laut Bauakte)	Kappendecken, Stahlträger / Mauerwerk
Geschossdecken: (Annahme bzw. laut Bauakte)	Holzbalkendecken Teilweise Betondecke
Kellertreppe:	1-läufige Treppe als Stahlbetonkonstruktion
Geschosstreppe:	2-läufige Treppe als Stahlkonstruktion mit Zwischenpodesten, Holzdielenbelag
Aufzug:	Kein Personenaufzug vorhanden
Dachkonstruktion: (Annahme bzw. laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform:	Verschnittene Satteldächer
Dacheindeckung:	Schieferschindeldeckung
Kamine: (Annahme)	Mauerwerk
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Zentrales Treppenhaus mit 3-Spanner-Erschließung

Belichtung und
Besonnung: 4- seitige Orientierung des Gebäudes
Einheiten jeweils 2-seitig orientiert

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
(laut Aufteilungsplan) Kellerräume, Heizungsraum, Hausanschlussraum
(hier u. a. bewertungsgegenständliche Kühlräume A und B, Heizung)

Erdgeschoss:
(laut Bauakte) 2 Teileigentumseinheiten (hiervon ist eine die bewertungsgegenständliche
Einheit Nr. 17, Einheit Nr. 16 nicht Bewertungsgegenstand)

Hochparterre:
(laut Bauakte) 3 Teileigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)

1. Obergeschoss:
(laut Bauakte) 3 Sondereigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)

2. Obergeschoss
(laut Bauakte) 3 Sondereigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)

3. Obergeschoss
bzw. Dachgeschoss
(laut Bauakte) 3 Sondereigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)

Dachgeschoss:
(laut Bauakte) 3 Sondereigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)

Anzahl der Teil- bzw.
Sondereigentums-
einheiten:
(laut Teilungserklärung) **15 Wohneinheiten**
2 Gewerbeeinheiten
Gesamt: 17 Sondereigentums-Einheiten

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bis zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren mit Oberlicht, aus Holz und
Kunststoff, dunkelbraun und weiß, Isolierverglasung, Dreh- bzw. Dreh-
/Kippbeschläge

Hauseingangstüre: Teilweise Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung
1-flügelige verglaste Hauseingangstür in Holz mit verglastem
Rundbogenoberlicht, dunkelbraune Holzprofile



Einheits-
Eingangstüren: 1-flügelige, profilierte Holzkassetentüren, profilierte Holzzargen, Oberlichter,
weiß, Metallbeschläge, teilweise 1-flügelige Metalltüren

3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:
(Annahme) Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
Rauchwarnmelder, Rauchabzug

Heizung und
Warmwasser-
versorgung:
(Annahme) Gasetagenheizungen
Warmwasserversorgung dezentral

Sanitäre Installation:
(Annahme) Küchenanschlüsse und Sanitärraum je Teileigentumseinheit

3.3.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke Nicht bekannt
über dem obersten
Aufenthaltsraum bzw.
des Daches:

Leitungs-dämmung in Nicht bekannt
unbeheizten Räumen:

Dämmung der Nicht vorhanden
Außenwände:

Baujahr der Fenster: Verschiedene Baujahre
Älteren Datums und ca. 1980er Jahre bis ca. 2010er Jahre
Schaufenster im EG: Baujahr 1997

Baujahr des/ der Nicht bekannt
Wärmeerzeuger/s:

Energiebedarfs- Kein Energieausweis vorliegend (nicht erforderlich wegen Denkmalschutz)
Kennwert:



3.3.8 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum)

Baumängel bzw. Bauschäden ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich bzw. laut Protokoll der Eigentümerversammlung)	• Treppenhaus: teilweise unverputzte Oberflächen im Erdgeschoss, Verfärbungen im Traufbereich, Farbabplatzungen im Brüstungsbereichen, teilweise Bauschutt • Keller: nicht besichtigt, Mängel lt. Protokoll der Eigentümerversammlung, laut Protokoll der Eigentümerversammlung ist eine Sanierung des Kellers in Rede stehend • Fassade: teilweise Verfärbungen und Verschmutzungen der Fassade; laut Protokoll der Eigentümerversammlung ist eine Sanierung der Fassade in Rede stehend • Fenster/Türen: Oberflächen der Hauseingangstür teilweise schadhaft, Fenster im EG und Schaufenster beklebt und mit Graffiti besprüht • Dachfläche Hofgebäude: Schäden lt. lt. Protokoll der Eigentümerversammlung • Haustechnik: nicht besichtigt
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum teilweise in baujahresadäquatem, teilweise etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude:	1-geschossiger Mauerwerksbau mit Flachdach
Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Teilweise bemooste Dachflächen Soweit ersichtlich, befinden sich das Nebengebäude in durchschnittlich gepflegtem Zustand. Laut Protokoll sind Notabdichtungen des Daches bereits vorgenommen worden. Hiernach ist eine Sanierung der Dachflächen in Rede stehend.

3.5 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: keine Grundstücksbefestigung: Waschbetonplatten, Betonsteinplatten, Asphaltbelag Unbefestigte Grundstücksbereiche: keine Sonstiges: massive Eingangsstufen und Eingangspodest; Betonpoller
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: allseitige Bebauung Grundstücksbefestigung: Asphaltbelag Unbefestigte Grundstücksbereiche: keine

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Sonstiges: --

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Teilweise bemooste und verworfene Oberflächen Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
--	--

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungs- rechte:	Für die bewertungsgegenständliche Sondereigentumseinheit besteht laut Grundbuch folgendes Sondernutzungsrecht :
----------------------------	--

Der jeweilige Eigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 17 (Laden) im Erdgeschoss ist berechtigt, die mit SNR 17 bezeichneten Kühlräume A. und B. und Heizung im Kellergeschoss sowie den davor gelegenen Flur und den Treppenbereich allein und unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen. Es wird bewilligt und beantragt, dieses Sondernutzungsrecht im Grundbuch einzutragen. Die Kosten trägt die Grundstückseigentümerin. Ein Grundrissplan des Kellergeschosses, aus dem die Lage zugewiesenen Räumlichkeiten ersichtlich ist, wird beigelegt. Die Räume sind bezeichnet mit SNR 17 Kühlraum A, SNR 17 Kühlraum B und SNR 17 Heizung sowie der Flur und der Treppenbereich mit SNR 17.

Instandhaltungs- rücklage: (Quelle: Gläubigerin)	Gemäß Jahresabrechnung 2024 beträgt der Endstand der Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt per 31.12.2024: 515.934,77 €. Der aktuelle Stand (nach der Dachsanierung) ist nicht bekannt. Auf den gegenständlichen Miteigentumsanteil entfallen hiervon: 33.019,82 €. Der aktuelle Stand ist nicht bekannt.
--	---

Hausgeld: (Quelle: Gläubigerin)	Teileigentum Nr. 17: 312,00 € p. M. (inklusive Zugang Rücklage) ab 01.01.2024 gemäß Wirtschaftsplan 2024
------------------------------------	--



3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und straßenseitig repräsentatives, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.

3.8 Beschreibung des Sondereigentums Gewerbeeinheit Nr. 17

3.8.1 Vorbemerkung

Vorbemerkung: Der Zutritt zur bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt nach der Aktenlage (Bauakte, Grundakte) und dem äußeren Eindruck.

3.8.2 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Einheit im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Einheit ist laut Aufteilungsplan **im Erdgeschoss, Mitte**, gelegen. Sie wird über das (gemeinschaftliche) Treppenhaus sowie über einen Eingang von der Straße erschlossen und ist über Eck nach Norden zur Dotzheimer Straße und Südwesten zur Klarenthaler Straße orientiert. Laut Aufteilungsplan werden die nicht intern mit dem Laden verbundenen Lager- und der Büro-Bereiche jeweils über eine Tür vom Treppenhaus erschlossen.

Grundrissgestaltung: **Laden mit Nebenräumen**

Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan aus einem Laden, einem Lager, einem Büro, einer Küche und zwei Aufenthaltsräumen. Weiterhin sind im Aufteilungsplan ein Flur und ein Treppenhaus zum Keller dargestellt.

Der Laden wird von der Straße erschlossen.

Zwei Kühlräume, ein Heizungsraum und Flure im Keller sind laut Teilungserklärung per Sondernutzungsrecht zugeordnet und über eine interne Treppe von der Gewerbeeinheit im EG erreichbar.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung über Eck).

3.8.3 Nutzfläche (Mietfläche)

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Nutzfläche (Mietfläche) wurde der Berechnung der Bauakte und den Aufteilungsplänen der Grundakte entnommen. Für die Bereiche ohne



Flächenangabe wurde die Nutzfläche aufgrund der Aufteilungspläne berechnet. **Die Flächen konnten vor Ort nicht geprüft werden. Sie sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.**

Nutzfläche:
(laut Grundakte)

DOT68

Nutz-/Mietflächenaufstellung

Grundlage: EG: Flächenaufstellung (DIN277/2005) (Quelle: Bauakte) sowie Grundriss EG (Quelle: Grundakte)

Grundlage: KG: Grundriss KG (Quelle: Grundakte)

Räume ohne Flächenangaben überschlägig ermittelt; SNR = Sondernutzungsrecht)

Einheit Nr. 17	Raum- bezeichnung	Nutzfläche [m²]	Flächen- faktor	Miet-fläche [m²]
KG	Heizung (SNR)	10	0,00	0,00
	Kühlraum A (SNR)	8	0,00	0,00
	Kühlraum B (SNR)	11	0,00	0,00
	Flur intern (SNR)	3	0,00	0,00
		2	0,00	0,00
		5	0,00	0,00
	Vorraum (SNR)	5	0,00	0,00
		45		0,00
EG	Küche	11,14	1,00	11,14
	Aufenthaltsraum 1	9,21	1,00	9,21
	Laden	42,31	1,00	42,31
	Lager	11,70	1,00	11,70
	Büro	14,35	1,00	14,35
	Aufenthaltsraum 2	7,51	1,00	7,51
	Flur	6,77	1,00	6,77
		102,99		102,99
Summe		147,77		102,99

Mietfläche	Rd.	103
-------------------	-----	------------

Lichte Raumhöhe: Keine Angabe

3.8.4 Modernisierungen

Modernisierungen: Nicht bekannt

3.8.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Räume / Flur:



Bodenbelag: Estrich (roh)
(lt. Bauakte aus
2024)

Wandbekleidung: Mörtel bzw. Mauerwerk (roh)
(lt. Bauakte aus
2024)

Deckenbekleidung: Putz (roh)
(lt. Bauakte aus
2024)

WC:

Bodenbelag: Estrich (roh)
(lt. Bauakte aus
2024)

Wandbekleidung: Mörtel bzw. Mauerwerk (roh)
(lt. Bauakte aus
2024)

Deckenbekleidung: Putz (roh)
(lt. Bauakte aus
2024)

3.8.6 Fenster und Türen

Fenster: Feststehende isolierverglaste Schaufenster
Holzfenster, Einscheibenverglasung, Vergitterung

Einheits-Eingangstür: Einfache Metalltür mit Verglasung, Metallzarge, Metallbeschläge

Innentüren: Nicht vorhanden
(Annahme)

3.8.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Separat abgesicherte Unterverteilung
(lt. Bauakte) Keine Elektroinstallation in der Einheit vorhanden



Heizung: (lt. Bauakte)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.6) Keine Heizungsinstallation in der Einheit vorhanden
Warmwasser- versorgung: (lt. Bauakte)	Nicht vorhanden
Sanitäre Installation: (lt. Bauakte)	Anschlüsse vorhanden
Klimatechnik: (lt. Bauakte)	Abluft vorhanden
Sonstiges:	Nicht bekannt

3.8.8 Zubehör, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht bekannt
Anmerkung:	<i>Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.8.9 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	• Schaufenster: beklebt und mit Graffiti besprüht • Innenräume: nicht besichtigt / kein Zutritt • Haustechnik: nicht besichtigt / kein Zutritt Gemäß der Fotodokumentation der Bauakte aus dem Jahr 2024 befindet sich das Sondereigentum im Rohbauzustand. Boden-, Decken- und Wandbeläge, Türen, haustechnische Installationen etc. sind entfernt, nicht vorhanden bzw. defekt. Hiernach besteht umfänglicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der gegenständlichen Einheit.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich. Aufgrund des äußeren Eindrucks und aufgrund der Bauakte bestehen Baumängel bzw. Bauschäden.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich der Sondereigentumseinheit können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Wiesbaden, gelegen in einer Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der nachgefragten Regionen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität (Ø +)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
- Wiesbaden als Kurstadt (+)
- Verfügbares Einkommen: Wiesbaden-Mitte als Gebiet mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Mittlere Geschäftslage (Nebenlage) innerhalb von Wiesbaden (Ø)
- Geschäftslage nahe zum Stadtzentrum (Ø +)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)
- Gründerzeitliche Bebauung des Viertels (Ø +)
- Keine Baulasteintragungen für das Grundstück (Ø)
- Wohn- und Geschäftshausbebauung des Baujahres um 1900 (Ø +)
- Kleinere Eigentümergemeinschaft (Ø)
- Sehr begrenztes Kaufangebot von Ladenlokalen als Teileigentum in 5 km Radius (+)
- Begrenztes Mietangebot an Laden- und Ladenlokalflächen (in 1 km Radius vorhanden (Ø +)
- Denkmalschutz und damit verbunden mögliche steuerliche Vorteile (Ø)
- 2-seitige Orientierung (über Eck) des gegenständlichen Teileigentums (Ø)
- Lage des gegenständlichen Ladenlokals im Erdgeschoss in Straßenecklage und Gebäude-Ecklage (+)
- Kellerräume per Sondernutzungsrecht zugeordnet (Ø)
- Rücklagsituation der Gemeinschaft (Ø)
- Straßenseitig repräsentativer Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø +)



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

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Zurückhaltende Nachfrage nach Teileigentum (Einzelhandel) zum Kauf in Wiesbaden (-)
- Altstandorteintragungen (Ø -)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Denkmalschutz und damit verbunden erhöhte Bewirtschaftungskosten (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
- Erschließung des Ladenlokals mit Überwindung einer Stufe (Ø)
- Teilweise unregelmäßig geschnittene Räume laut Aufteilungsplan (Ø)
- Soweit ersichtlich, Leerstand des gegenständlichen Ladenlokals (-)
- Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Baulicher Zustand des Sondereigentums im Inneren nicht abschließend bekannt (-)
- Soweit von außen ersichtlich sowie laut Bauakte stark unterdurchschnittlicher, instandsetzungs- und modernisierungsbedürftiger baulicher Zustand des Sondereigentums (--)
- Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamtzustand des Gebäudes (Ø -)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teileigentum Nr. 17

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 64/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65185 Wiesbaden, Dotzheimer Straße 68 verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den Kühlräumen A und B, der Heizung sowie dem vorgelagerten Flur und Treppenbereich im Aufteilungsplan mit Nr. SNR 17 bezeichnet, es besteht ein noch zuzuordnendes Sondernutzungsrecht an dem Lager I, zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentums-Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesbaden	[...]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesbaden	64	906/11	596 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens:

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

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

Ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für Teileigentum liegt nicht vor. Aufgrund der Datensituation ist das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts weniger geeignet.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses



beinhaltet eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen von Objekten, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

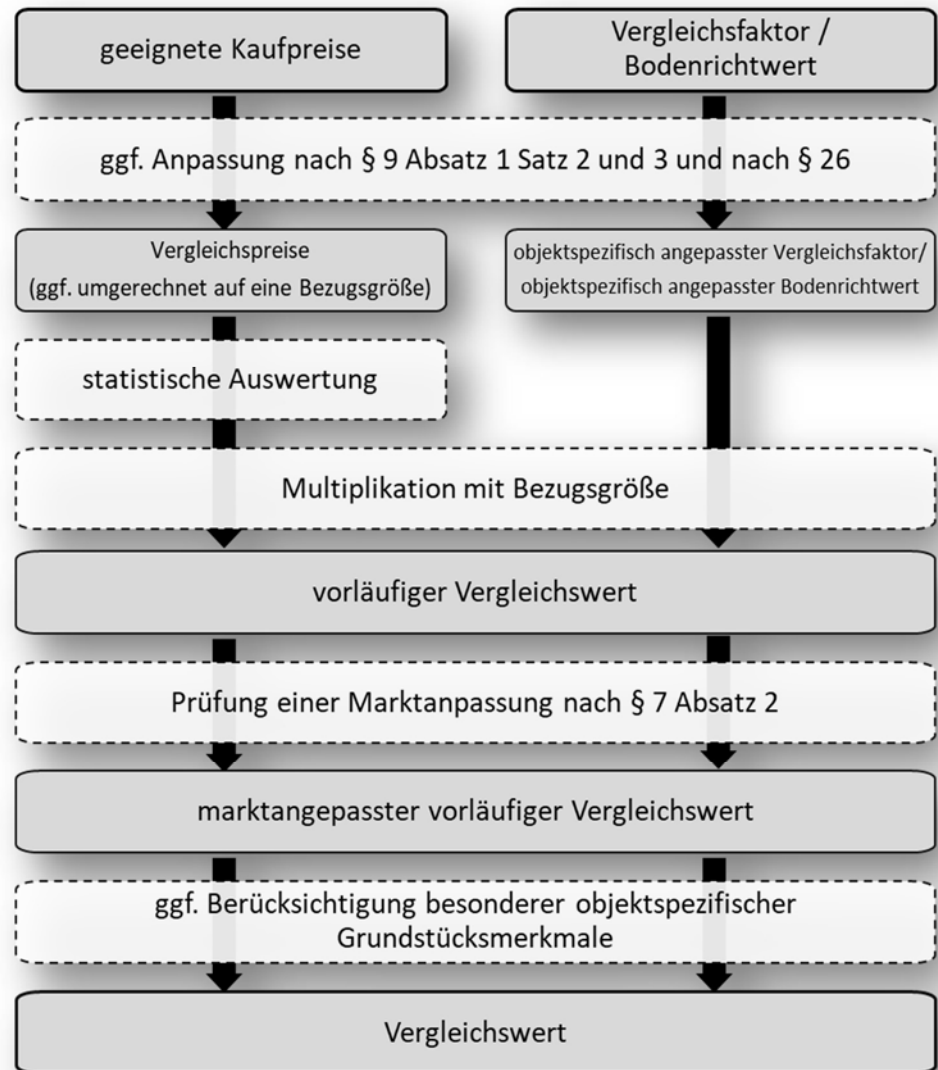
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst.



Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere



Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel /
Bauschäden:

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Teileigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 05.11.2025.

Die Kaufpreise für **Teileigentum** wurden

- In der Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung: alle



- in Wiesbaden, Bodenrichtwertniveau: alle (Ø 1.108 €/m², Bandbreite 1000 – 1.700 €/m²; Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjekts: 1.200 €/m²)
- aus der näheren und mittleren Umgebung der gegenständlichen Sondereigentumseinheit
- im Kaufzeitraum 2023 bis 2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- im Teilmarkt Denkmalschutz (bis auf 2 Kaufpreise)
- für die Nutzungsart Gewerbliche Nutzung – Laden, Büro, Gaststätte, sonstige
- in Erdgeschosslage
- in Gebäuden des Baujahrs 1800-1930 sowie alle Baujahre in der Dotzheimer Straße (Ø 1904, Bandbreite 1860 – 1983)
- für Einheiten der Größe 1 - 300 m² (Ø 104 m², Bandbreite 32 – 242 m²) Nutzfläche

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden erforderlichenfalls gesondert berücksichtigt.

Im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 ist keine Indexreihe für die Objektart Teileigentum veröffentlicht. Auch sind beim German Real Estate Index (GREIX) für diese Objektart für Wiesbaden keine Indices verfügbar. Aufgrund der Datensituation einerseits, der Aktualität der Kaufpreise andererseits wird eine **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag nicht vorgenommen.

Eine **Anpassung der Geschosslage** der Vergleichskaufpreise ist nicht erforderlich, da alle Vergleichskaufpreise aus der Erdgeschoss-Lage stammen.



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Nutzfläche [m²]	103,00	93,00	82,00	79,30	118,48
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 04.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag	04.11.2025	02.02.2024	05.03.2025	14.02.2023	06.09.2023
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m²]	103,00	93,00	82,00	79,30	118,48
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	4	2	1	1	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1904	1877	1910	1892	1875
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	nein	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000



angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee,

E259 Lage: Wiesbaden / Bierstadt-Mitte,

E359 Lage: Wiesbaden / Bleichstraße, e

E459 Lage: Wiesbaden / Dambachtal,



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E 159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Nutzfläche [m²]	103,00	160,28	32,38	63,04	122,19
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	04.11.2025	02.02.2023 × 1,000	05.03.2024 × 1,000	05.07.2023 × 1,000	11.11.2024 × 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m²]	103,00	160,28	32,38	63,04	122,19
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	4	1	1	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		f × 1,000	f × 1,000	f × 1,000	f × 1,000
Baujahr	1904	1904	1900	1902	1884
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			



Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Wiesbaden / Dichterviertel,

E259 Lage: Wiesbaden / Dotzheim-Mitte,

E359 Lage: Wiesbaden / Luxemburgplatz,

E459 Lage: Wiesbaden / Luxemburgplatz,



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungs-Grundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs-objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Nutzfläche [m²]	103,00	47,00	83,00	241,56	131,36
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 04.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	04.11.2025	26.01.2024 × 1,000	11.12.2023 × 1,000	23.12.2024 × 1,000	03.09.2024 × 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m²]	103,00	47,00	83,00	241,56	131,36
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	4	1	2	7	2
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1904	1898	1860	1983	1960
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			



Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]	Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)

E159 Lage: Wiesbaden / Westend,

E259 Lage: Wiesbaden / Zentrum,

E359 Lage: Wiesbaden / Bleichstraße,

E459 Lage: Wiesbaden / Kleinfeldchen,



5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

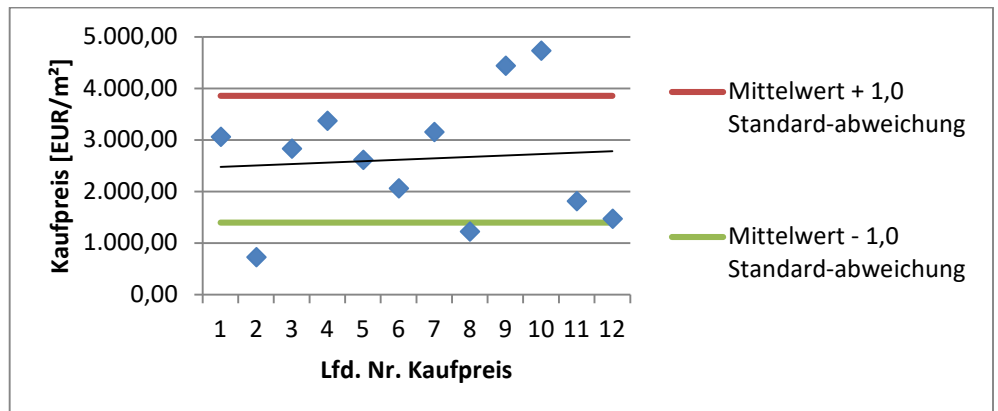
Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **2.629,91 €/m²** (Standardabweichung +/- 1.230,98 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,0-fache zentrale Schwankungsintervall (1,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.398,93 €/m² bis 3.860,89 €/m². Vier der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Der neu gebildete Mittelwert rd. **2.552,39 €/m²** (Standardabweichung +/- 688,79 €/m²) wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,27 nach Entfernen der Ausreißer lässt auf eine hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Vier der zwölf Kaufpreise liegen innerhalb der Bandbreite 0 bis 2.000 €/m², sechs der Kaufpreise liegen innerhalb der Bandbreite 2.000 bis 4.000 €/m² und zwei der Kaufpreise liegen innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 6.000 €/m².

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	20.418,00 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.552,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.552,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.552,00 €/m ²	
Nutzfläche	× 103,00 m ²	
Zwischenwert	= 262.856,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 262.856,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 262.856,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 87.000,00 €	
Vergleichswert	= 175.856,00 € rd. <u>176.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.3.5.1.1 Baumängel bzw. Bauschäden / baulicher Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf

- Ziff. 3.3.8, 3.4, 3.5,
- Ziff. 3.8.9 und
- Ziff. 5.3.2.5.1

verwiesen.

Die Innenräume des gegenständlichen Sondereigentums und die laut der Fotodokumentation in der Bauakte aus dem Jahr 2024 vorhandenen Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht abschließend bekannt. Nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage ist das **Risiko für ein umfängliches Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis sehr hoch.**

Aus diesem Grund wird ein Risiko-Abschlag für den baulichen Zustand berücksichtigt.

Der Einfluss von Baumängeln bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie in einem Wohn- und Geschäftshaus des Baujahrs Ende des 19. Jahrhunderts wird als hoch eingestuft. Bauschäden in Altbauten werden zwar eher toleriert als in Neubauten, für die gegenständliche Sondereigentumseinheit ist jedoch von einer größeren Investition auszugehen, die erforderlich ist, um die Gewerbeeinheit nutzbar bzw. vermietbar zu machen. Bei der Bemessung des Risiko-Abschlags ist die Marktsituation (vorhandenes Mietangebot und begrenzt vorhandenes Kaufangebot einerseits bei zurückhaltender Nachfrage nach Mieteinheiten und Teileigentum zum Kauf andererseits) in die Betrachtung einzubeziehen.

Der Risiko-Abschlag wird auf dieser Risiko-Einschätzung mit **-30% des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts** ($262.856,00 \text{ €} \cdot -30\% = -78.856,80 \text{ €}$) bemessen und mit gerundet **-80.000 €** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten



vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

5.3.5.1.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Vermietungssituation wurde nicht bekannt gegeben. Es wird von Leerstand und unvermietetem Zustand der Einheit ausgegangen.

5.3.5.1.3 Leerstands- und Vermietungsrisiko

Leerstands- und Vermietungsrisiko: Während des umfänglichen Instandsetzungs- und Modernisierungszeitraums und des Vermarktungszeitraums entstehen Mietausfälle, welche auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren Miete (nach Baufertigstellung) über den geschätzten Zeitraum von einem Jahr kapitalisiert werden und mit rd. **-20.000 €** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt werden.

DOT68

Leerstandsrisiko

Bürogebäude	103 m ² EG-NF		Differenz [EUR] p. a.	Barwert- faktor zur Kapitalisie- rung gem. Anlage 1 ImmoWertV (1J.; 5,2 %)	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsf- aktor gem. Anl. 2 ImmoWertV	Barwert zum Wertermittlungs- stichtag
	Betrag [EUR p. M.]	Betrag [EUR p. a.]					
Marktüblich erzielbare Miete	1.545,00	18.540,00					
Leerstand / Annahme: 1 Jahr	0,00	0,00	-18.540,00	0,95	-17.631,54	1,00000	-17.631,54
Zuzüglich eingespartes Mietausfallwagnis im Zeitraum 1 Jahre (4,0 %)	61,80	741,60		0,95	705,26	1,00000	705,26
Abzüglich der durch den Eigentümer selbst zu tragenden Betriebskosten** im Zeitraum 1 Jahre	-257,50	-3.090,00		0,95	-2.938,59	1,00000	-2.938,59
Wertabschlag Leerstandsrisiko							-19.864,87

* Annahme: Leerstand des Teileigentums 1 Jahr während des Umbaus und der Vermarktungsphase

**Betriebskosten: Annahme: 2,50 EUR/m² p. M.

5.3.5.1.4 Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht: Der Wert der zusätzlichen, per Sondernutzungsrecht im Keller zugeordneten, als Lagerräume zur Gewerbeeinheit nutzbaren Räume wird als Barwert einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Mehrmiete als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit rd. **13.000 €** angesetzt.



DOT68

Wertermittlung Sondernutzungsrecht Kellerräume

Ertragswertermittlung	Ansatz	Nutzfläche [m²]	Markttüblich erzielbare Nettokaltmiete [€/m²] p. M.	Betrag [EUR]
Jahresrohertrag	2 Kühlräume, 1 Heizungsraum	29,00	3,50	12,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)			-207,06
	Verwaltungskosten 3 % des Jahresrohertrags			36,54
	Instandhaltungskosten	29,00	4,20	121,80
	Mietausfallwagnis 4 % des Jahresrohertrags			48,72
Jahresreinertrag	jährlich			1.010,94
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23 Jahre, 5,2 % (ImmoWertV)			13,238
Barwert				13.382,82
Sondernutzungsrecht				13.000,00

5.3.5.1.5 Altstandort

Altstandort: Betreffend die Eintragung als „Altstandort“ (altlastenrelevante Betriebsmeldungen) wird auf Ziff. 2.4 verwiesen.

Der Eintrag als „Altstandort“ gibt eine Aussage darüber, dass auf dem Grundstück in der Vergangenheit verschiedene Betriebe registriert waren, in welchen möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Inwieweit zum Wertermittlungstichtag der Boden möglicherweise beeinträchtigt ist, kann nicht beurteilt werden. Eine Relevanz hierfür entsteht im Falle einer Neubebauung oder Erweiterung und damit verbundenen Erdarbeiten.

Auch im Falle einer Nutzungsänderung wird das Regierungspräsidium beteiligt und kann anordnen, dass die Baumaßnahmen besonders zu überwachen sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird von einem Fortbestand der denkmalgeschützten Grundstücksbebauung und damit verbunden keiner Neubebauung und keinen Erdarbeiten ausgegangen.

Das Risiko für eine Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung im Falle von angeordneten Maßnahmen für Erwerber kann nicht eingeschätzt werden. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Auf ein mögliches Kostenrisiko wird ausdrücklich hingewiesen. Ein



Wertabschlag wegen des Eintrags als „Altstandort“ zum
Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen.

5.3.5.1.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Die Denkmaleigenschaft ist bereits in den zu Grunde gelegten Vergleichskaufpreisen hinreichend berücksichtigt worden. Ein gesonderter Werteeinfluss besteht nicht.

5.3.5.1.7 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	13.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Kellerräume 13.000,00 €	
Summe	13.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-100.000,00 €
• Risiko-Abschlag Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis -80.000,00 €	
• Risiko-Abschlag Leerstand während Umbaus -20.000,00 €	
Summe	-100.000,00 €

Gesamt	-87.000,00 €
---------------	---------------------



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Rein nachrichtlich werden die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

DOT68

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vorläufiger Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]	15.800	
Vorläufiger Vergleichswert [EUR]	262.856	
Erwerbsnebenkosten 11 %	28.914	
	15.800	
NAR		5,4 %
	291.770	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Jahresrohertrag [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

Jahresrohertrag [EUR]	18.540	
Ertragsfaktor		
	262.856	
Ertragsfaktor		14,2
	18.540	
Ertragsfaktor Büro-, Geschäfts- / Verwaltungsgebäude, RND >= 20 und >= 50 Jahre 16,5		
(Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)		

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebädefaktor} = \frac{\text{Vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{EG-Nutzfläche [m²]}}$$

EG-Nutzfläche [m²]	103	
	262.856	
Gebädefaktor [EUR/m² WF]		2.552
	103,00	



6 Verkehrswert

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungsgegenstand	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Gewerbereinheit Nr. 17	262.856 €	-87.000 €	176.000 €	-1.000 €	<u>175.000 €</u>

Für das gegenständliche, zu Rendite Zwecken geeignete Bewertungsobjekt **Gewerbereinheit Nr. 17** in zentrumsnaher Lage in Wiesbaden Rheingauviertel / Hollerborn wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei begrenztem Angebot vergleichbarer Objekte ausgegangen. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für das Teileigentum** wird aus dem maßgeblichen Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswertverfahren, unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung, mit **175.000,00 €** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte aufgrund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 04.11.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 64/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65185 Wiesbaden, Dotzheimer Straße 68, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewereinheit im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den Kühlräumen A und B, der Heizung sowie dem vorgelagerten Flur und Treppenbereich, im Aufteilungsplan mit Nr. SNR 17 bezeichnet, es besteht ein noch zuzuordnendes Sondernutzungsrecht an dem Lager I

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesbaden	[...]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiesbaden	64	906/11

wird zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 mit rd.

175.000,-- €

in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:



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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:



Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



8 Anlagen / Fotos



8.1.1 Straßenansicht, Blick aus der Klarenthaler Straße Richtung Südosten



8.1.2 Straßenansicht, Blick aus der Kreuzung Dotzheimer Straße/ Klarenthaler Straße Richtung Südosten



8.1.3 Nord- und Westfassade, Blick aus der Dotzheimer Straße Richtung Südosten



8.1.4 West- und Südwestfassade, Blick aus der Klarenthaler Straße Richtung Osten



8.1.5 Nordfassade, Blick aus der Dotzheimer Straße Richtung Südwesten



8.1.6 Südwestfassade, Blick aus der Klarenthaler Straße Richtung Norden



8.1.7 Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Süden



8.1.8 Teilausschnitt der Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Süden



8.1.9 Teilausschnitt der Nordfassade, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Westen



8.1.10 Teilausschnitt der Nord- und Westfassade, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Osten



8.1.11 Teilausschnitt der Nordfassade, Hauseingang, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Südwesten



8.1.12 Teilausschnitt der Nordfassade, Hauseingang, Blick vom Gehweg der Dotzheimer Straße Richtung Südosten



8.1.13 Hoffassaden, Blick vom Hof zur Traufe an der Südostfassade



8.1.14 Hoffassaden, Nebengebäude im Hof, Blick vom Treppenhaus an der Südostfassade zum Hof