

# Gerhard Kremer

Dipl.-Ingenieur

Von der IHK Wiesbaden  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Hängl 5d  
65232 Taunusstein  
Tel.: 06128 - 43972  
Fax: 06128 - 43973

## GUTACHTEN

### Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB) über nachfolgenden Grundbesitz



**Grundstück**  
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus  
Gemarkung Sonnenberg, Flur 14, Flurstück 1/31

**Amselberg 22**  
**65191 Wiesbaden**

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61K29/23

**Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute  
Grundstück**

**Wertermittlungstichtag: 13.09.2023**

**Qualitätsstichtag: 13.09.2023**

**mit**

**750.000,00 €**

## Zusammenfassung

### Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus

### Amselberg 22 65191 Wiesbaden

Aktenzeichen:	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 29/23	
Objektart:	freistehendes Einfamilienwohnhaus	
Objektanschrift:	Amselberg 22 65191 Wiesbaden-Sonnenberg	
Gemarkung:	Sonnenberg	
Flur:	14	
Flurstück:	1/31, Hof- und Gebäudefläche	
Grundstücksgröße:	545 m <sup>2</sup>	
Baujahr:	ca. 1953 - 1954	
Gebäude:	freistehendes Wohnhaus, 1-geschoßig,	
Bauweise:	Herkömmliche Massivbauweise in Mauerwerkskonstruktion, Wohnhaus voll unterkellert, Keller überwiegend zu Wohnraum ausgebaut Walmdach, Dachgeschoss nicht ausgebaut	
Art der Nutzung:	Wohnnutzung	
Wohnfläche:	gesamt	ca. 160 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	ca. 85 m <sup>2</sup>
	Kellergeschoss	ca. 75 m <sup>2</sup>
Ausstattung:	nicht bekannt	
Nebengebäude:	Einzelgarage	
PKW-Stellplätze:	1 Stellplatz in der Garage 1 Stellplatz im Freien im Bereich der Garagenzufahrt	
Verkehrswert:	750.000,00 €	
Wertermittlungstichtag:	13.09.2023	
Qualitätstichtag:	13.09.2023	
Sonstiges:	Eine Innenbesichtigung war nicht gegeben. Die Bewertung erfolgte ausschließlich vom öffentlichen Straßenbereich.	

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	4
1.2. Gegenstand der Wertermittlung	4
1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände	4
1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung	4
1.5. Wertermittlungsstichtag	5
1.6. Qualitätsstichtag	5
1.7. Bewertungsgrundlagen	5
1.8. Datum der Ortsbesichtigung	6
<b>2. Rechte und Belastungen des Grundstückes</b>	<b>6</b>
2.1. Grundbuch	6
2.2. Baulasten	7
2.3. Altlasten	7
2.4. Denkmalschutz	7
<b>3. Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>8</b>
3.1. Lagebeurteilung	8
3.2. Grundstücksbeschreibung	9
3.3. Erschließung	9
3.4. Baurecht	9
<b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>10</b>
4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr	10
4.2. Nutzung und Konzeption	11
4.3. Ausstattung – bewegliche Teile	11
4.4. Unterhaltungszustand	11
4.5. Außenanlagen	11
4.6. Baumängel und Bauschäden	12
4.7. Garagen- und Kfz-Stellplätze	12
4.8. Sonstige Objekteigenschaften	12
4.9. Gesamtbeurteilung	12
<b>5. Ermittlung des Sachwertes</b>	<b>13</b>
5.1. Ermittlung des Bodenwertes	13
5.2. Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen	14
5.3. Sachwert	16
5.4. Berücksichtigung der Marktlage	16
<b>6. Ermittlung des Ertragswertes</b>	<b>18</b>
6.1. Rohertrag	18
6.2. Bewirtschaftungskosten	19
6.3. Ertragswert der baulichen Anlagen	20
6.4. Ertragswert	20
<b>7. Festlegung des Verkehrswertes</b>	<b>21</b>
7.1. Zusammenfassung der ermittelten Werte	21
7.2. Ableitung des Verkehrswerts	21
7.3. Wahl des Wertermittlungsverfahren	21
7.4. Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt	21
7.5. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	22
7.6. Liquidationsverfahren	22
7.7. Wert der beweglichen Gegenstände	23
7.8. Festlegung des Verkehrswertes	23
<b>8. Verkehrswert (§194 BauGB)</b>	<b>24</b>
<b>Anlagen</b>	<b>25-31</b>

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens wurde am 03.08.2023 schriftlich beauftragt durch:

Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61 K 29/23

Zweck der Auftragserteilung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Beschlagnahmeobjektes.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 05.07.2023 wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet.

## 1.2. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist nachfolgender Grundbesitz:

Amtsgericht	Wiesbaden
Grundbuch von	Sonnenberg
Blatt	4439
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Sonnenberg
Flur	14
Flurstück	1/31, Hof- und Gebäudefläche Amselberg 22
Größe	545 m <sup>2</sup>

einschließlich der beweglichen Gegenstände (§ 55 ZVG).

## 1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus sowie einer Garage bebaut. Zum Besichtigungszeitpunkt ist eine Nutzung des Gebäudes nicht erkennbar.

## 1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung von Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie des Zubehörs findet die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Anwendung.

Der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§3, ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Grundrisspläne und der vorliegenden Wohnflächenberechnung. Bei der Ortsbesichtigung waren aufgrund des fehlenden Zutritts keine Kontrollmessungen möglich. Die vorhandenen Wohnflächenberechnungen wurden nach Plausibilisierung der Bewertung zugrunde gelegt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Untersuchungen, welche eine Zerstörung der Bausubstanz erfordern, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

### **1.5. Wertermittlungstichtag (§3, ImmoWertV)**

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

**Wertermittlungstichtag: 13.09.2023**

### **1.6. Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV)**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

**Qualitätsstichtag: 13.09.2023**

### **1.7. Bewertungsgrundlagen**

vom Amtsgericht Wiesbaden

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 05.07.2023 zur Zwangsversteigerung.
- Grundbuchauszug vom 07.07.2023.

vom Bauamt Wiesbaden, Einsicht in die Bauakte

- Baugenehmigung vom 22.04.1953
- Wohnflächenberechnung, 20.05.1953
- Baubeschreibung 06.02.1953
- Berechnung umbauter Raum
- Genehmigte Baupläne für Dreifamilienhaus vom 22.04.1953
- Rohbau Abnahme vom 16.12.1953
- Prüfung der Baufluchthöhen und Sockelhöhen vom 21.12.1953
- Gebrauchsabnahme vom 13.07.1954
- Bauschein vom 13.02.1954, Einbau einer Ölheizungsanlage,

vom Bauamt Wiesbaden, Abfrage

- Auskunft aus dem Baulastenkataster

vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen , Abfrage

- Auskunft zum Denkmalschutz

## 1.8. Datum der Ortsbesichtigung

### 1. Ortstermin

Gläubigerin und Schuldner wurden mit Schreiben vom 14.08.2023 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 28.08.2023 um 14:00 Uhr informiert.

Teilnehmer:           der Unterzeichner

Weder ein Vertreter der Gläubigerin noch der Schuldner war zum angekündigten Termin anwesend. Ein Zutritt zum Grundstück und Gebäude war nicht gegeben.

Nach einer Wartezeit von 30 Minuten wurde der Ortstermin um 14:30 Uhr beendet.

### 2. Ortstermin

Gläubigerin und Schuldner wurden mit Schreiben vom 28.08.2023 über die Durchführung einer 2. Ortsbesichtigung am 13.09.2023 um 17:00 Uhr informiert.

Teilnehmer:           der Unterzeichner

Weder ein Vertreter der Gläubigerin noch der Schuldner war zum angekündigten Termin anwesend. Ein Zutritt zum Grundstück und Gebäude war nicht gegeben.

Eine Außenbesichtigung des Objektes vom öffentlichen Straßenraum wurde durchgeführt, der Ortstermin wurde um 17:30 Uhr beendet.

Eine Auswahl der anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten Fotoaufnahmen ist in der Anlage enthalten.

## 2. Rechte und Belastungen

### 2.1. Grundbuch

Grundlage der Grundbuchdaten ist die Grundbuch-Nachricht vom 07.07.2023.

#### Eintragungen in das Grundbuch.

##### Abteilung I des Grundbuchs

Eigentümer

Laufende Nr. 4

Schuldner

eingetragen am 12.04.2002.

##### Abteilung II des Grundbuchs

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61K29//23), eingetragen am 07.07.2023.

Die Bewertung geht davon aus, dass zwischenzeitlich im Grundbuch Abt.II keine weiteren Eintragungen erfolgten.

### **Abteilung III des Grundbuchs**

In Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben, sondern selbstständig zu wertende Belastungen darstellen. Sie beeinflussen vielmehr nur die Kaufpreiszahlung, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfrei übertragen werden soll.

### **2.2. Baulasten**

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, welche durch Eintragung im Baulastenverzeichnis erfolgt. Zweck ist die Erklärung zu einem das Grundstück betreffenden Duldens oder Unterlassens zugunsten eines anderen Grundstücks. Die Baulast wirkt gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts Wiesbaden sind für das Grundstück keine Belastungen im Baulastenverzeichnis eingetragen bzw. bekannt.

### **2.3. Altlasten**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Verunreinigungen von Grund und Boden sowie des Grundwassers durch die Grundstücksnutzung wertrelevant sind. Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner keine Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt, auch ist ein Altlastenverdacht aufgrund früherer Nutzungen nicht erkennbar.

Eine Altlastenuntersuchung des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Auftrags an den Sachverständigen. Für eine qualifizierte Aussage müsste separat ein Bodengutachten erstellt werden. Die Bewertung geht von einem altlastenfreien Grundstück aus.

### **2.4. Denkmalschutz**

Gemäß fernmündlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Wiesbaden vom 09.11.2020 ist das Bewertungsobjekt/Anwesen im Sinne der §§2, Abs. 1,9, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG) keine schützenswerte Anlage und unterliegt daher keinem besonderen Schutz.

## 3. Beschreibung des Grundstückes

### 3.1. Lagebeurteilung

**Makrolage:** Land Hessen  
Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden liegt eingebettet in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und ist zugleich Verwaltungszentrum, internationale Kur- und Kongressstadt sowie kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebiets. Die Stadt ist Sitz wichtiger Behörden und besonders attraktiv für Unternehmen des Dienstleistungssektor.

Die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung. Wiesbaden ist überregional an das ICE-Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen und der Rhein-Main-Flughafen ist von Wiesbaden mit Bahn und PKW innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Über die Autobahnen A 66, A3 und A 643 ist Wiesbaden an das Fernstraßennetz angebunden. Wiesbaden als Wirtschaftsstandort verbindet Arbeiten und Wohnen auf ideale Weise. Die im 19. Jahrhundert zu einem Kurbad entwickelte Stadt überstand den zweiten Weltkrieg fast unbeschadet, so dass die großzügige Architektur fast unverändert erhalten blieb.

**Mikrolage:** Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Sonnenberg. Sonnenberg schließt an den Nordosten der Innenstadt an und bildet mit ihr nach Zusammenwachsen der Bebauung ein geschlossenes Siedlungsgebiet. Der historische Stadtkern von Sonnenberg befindet sich zwischen Ausläufern des Taunus in dem engen Tal des Salzbach-Zuflusses Rambach. Nordöstlich von Sonnenberg schließt sich der Stadtteil Rambach an. Sonnenberg gilt heute als gehobenes Wohngebiet mit vielen Villen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden von Sonnenberg in fußläufiger Entfernung zum Kurpark.

Die Straße „Amselberg“ ist als Stichstraße angelegt und ist von der Parkstraße aus erreichbar. Der „Amselberg“ ist als Wohnstraße ausgebaut und wird nur vom Anliegerverkehr frequentiert. Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ende der Stichstraße im Bereich des Wendehammers.

Die nächste Bushaltestelle (An der Dietenmühle) mit Anbindung an das Stadtnetz von Wiesbaden ist fußläufig in ca. 450 m zu erreichen.

Die Entfernung zur Stadtmitte von Wiesbaden beträgt ca. 2 km.

Die Anbindung an die Autobahn A3 (Köln-Frankfurt) erfolgt über die in ca. 10 km Entfernung gelegene Ausfahrt Wiesbaden-Niederhausen. Die Autobahn A66 ist über die Anschlussstelle Wi.-Erbenheim oder Biebricher Allee bei einer Entfernung von ca. 6 km zu erreichen.

Der Wiesbadener Hauptbahnhof mit Fern- und Regionalanbindung an das Netz der Deutschen Bahn befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,5 km.

### 3.2. Grundstücksbeschreibung

Das bebaute Grundstück mit 545 m<sup>2</sup> ist von seiner Grundform annähernd rechteckig geschnitten und ist als Reihengrundstück mit der Ostseite an die öffentliche Straße (Amselberg) angeschlossen. Die Bebauung des Grundstücks erfolgte mit einem 1-geschoßigen Wohnhaus mit Walmdach. Mit einer starken Hanglage nach Westen befindet sich auf Grundlage der Baupläne die Oberkante Kellerboden auf Geländehöhe. Das Kellergeschoß ist gemäß Bauunterlagen überwiegend als Wohnraum ausgebaut. An der östlichen Grundstücksgrenze ist parallel zur Straße eine Garage errichtet.

### 3.3. Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße und ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien.

Die öffentliche Erschließung hat augenscheinlich schon seit Jahren bestand, so dass kostenpflichtige Maßnahmen nicht erwartet werden.

Die Bewertung geht davon aus, dass alle bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen zwischenzeitlich bezahlt wurden und entsprechend abgesichert sind.

### 3.4. Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach §30 Baugesetzbuch (BauGB).

Bebauungsplan

2013 / 01 Östlich der Parkstraße im Ortsbezirk Sonnenberg

Festlegungen

WR = reines Wohngebiet  
II = Anzahl Vollgeschosse  
o = offene Bauweise  
SD/WD = Walm-/Satteldach  
F = mindestens 400 m<sup>2</sup>  
Baugrenze = 3,00 m zur Straße  
Bautiefe = 15,00 Meter

Das Grundstück weist eine 1 geschossige Bebauung aus. Mit der erteilten Baugenehmigung wurde die jetzt vorhandene Bebauung rechtsgültig genehmigt.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### Achtung !

#### **Ein Zutritt zum Grundstück mit einer Innenbesichtigung war nicht gegeben!**

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die wesentlichen Gebäudemerkmale auf Grundlage der Objektunterlagen und der Besichtigung vom öffentlichen Straßenraum. Die Bewertung berücksichtigt eine baujahrsübliche Ausführung, ggf. können die Ausführungen von den Angaben der Beschreibung nicht mit den tatsächlichen Ausführungen übereinstimmen.

### 4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr

**Bauart:** Einfamilienhaus (siehe auch 4.2 Nutzung und Konzeption)  
freistehend  
1-geschossig,

**Baujahr:** Wohnhaus Baujahr ca. 1953 - 1954, Gebrauchsabnahme 13.07.1954

**Bauweise:** **Annahmen auf Grundlage der Bauakten**  
Massivbauweise in Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion,  
Wohnhaus voll unterkellert,  
Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente,  
Decken über KG und EG Stahlbetondecken,  
Außenwände Keller in Massivmauerwerk, d=25 cm Bimsstein,  
Außenwände EG in Massivmauerwerk, d=25 cm Bimsstein,  
tragende Innenwände in Massivbauweise, Backstein, 12 cm,  
nichttragende Innenwände in Leichtbauweise, d=10 cm  
Außenfassade mit Putz,  
Walmdach mit Betondachsteineindeckung,  
Dachgeschoss, nicht ausgebaut  
Massivtreppe

**Ausbau** **nicht bekannt, Annahme mittlerer Ausstattungsstand**  
Fenster: **nicht bekannt, Annahme mittlerer Ausstattungsstand**  
Boden: **nicht bekannt, Annahme mittlerer Ausstattungsstand**  
Wände: **nicht bekannt, Annahme mittlerer Ausstattungsstand**  
Türen: **nicht bekannt, Annahme mittlerer Ausstattungsstand**  
Sanitär: **gemäß Bauakte, Baupläne**

KG: 2 Bäder mit Wanne, WC, Waschtisch  
EG: Bad mit Wanne, WC, Waschtisch

**Ausstattungsstandard nicht bekannt,  
Annahme mittlerer Ausstattungsstand zum Zeitpunkt der  
Bauerstellung**

Elektro: **nicht bekannt, Annahme mittlerer Ausstattungsstand**  
Heizung: **nicht bekannt**, in den Bauunterlagen der Hinweis auf eine Ölheizung  
Annahme: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung  
Annahme: Standardheizkörper unter den Fenstern.

Küchen: Annahme: im Bereich der Kucheneinrichtungen Fliesenspiegel,

Elektro: Annahme: Unterverteilung mit mittleren Ausstattungsstandard,  
Türsprechanlage und Türdrücker

Telefon: Annahme: Anschlussstelle vorhanden

### Besondere Bauteile

keine bekannt

## 4.2. Nutzung und Konzeption

**Haustyp:** Einfamilienhaus

### Anmerkung hierzu:

Gemäß genehmigter Baupläne aus dem Jahre 1953 wurde das Wohnhaus als 3-Familienhaus mit 2 Wohnungen im Kellergeschoss und einer Wohnung im Erdgeschoss genehmigt. Die Wohnungen im Kellergeschoss sind nur über die Treppenanlage aus der EG-Wohnung zu erreichen. Eine Abgeschlossenheit der EG-Wohnung auf Grundlage der Baupläne liegt nicht vor, sodass eine Nutzung als 3-Familienhaus nicht gegeben ist. Ebenso weist der Hauseingang nur eine Klingel und einen Briefkasten aus. Diese Bewertung geht von einer Nutzung als Einfamilienhaus aus.

### Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der Außenbesichtigung aus den Bau- und Planunterlagen ermittelt und der Bewertung zu Grunde gelegt.

Wohnhaus

Wohnflächenberechnung siehe Anlage 3

Erdgeschoss	ca. 86,94 m <sup>2</sup> x 0,97 =	84,33 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	ca. 77,55 m <sup>2</sup> x 0,97 =	75,22 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	ca. 164,48 m <sup>2</sup> x 0,97 =	159,55 m <sup>2</sup>
	gerundet	ca. 160,00 m <sup>2</sup>

Annahme: Das Wohnhaus wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

## 4.3. Ausstattung - Bewegliche Gegenstände

### Nicht bekannt

**Annahme:** Das Bewertungsobjekt enthält zum Besichtigungszeitpunkt keine wertrelevanten beweglichen Gegenstände.

## 4.4. Unterhaltungszustand

### Annahme stark vernachlässigter Unterhaltungszustand

Das Gesamtobjekt befindet sich augenscheinlich aufgrund der Außenbesichtigung in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden seit Jahren nicht durchgeführt.

## 4.5. Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedung mit Sockelmauer mit Zaunelementen  
Hauszugang und Hauszufahrt mit Pflasterstein befestigt  
Terrassenbefestigung unbekannt,  
Einfriedung Gartenseite unbekannt.

#### **4.6. Baumängel- und Bauschäden**

Zum Besichtigungszeitpunkt wurden nachfolgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

Insgesamt weist das Objekt auf Grundlage der Außenbesichtigung am 13.09.2023 und der Außenbesichtigung im Jahre 2020 (29.10.2020) einen stark vernachlässigten Gesamtzustand aus. Eine Nutzung des Gebäudes ist nicht erkennbar.

##### **Erkennbare Baumängel und Bauschäden**

Das Anwesen weist insgesamt einen stark vernachlässigten Gesamtzustand aus und befindet sich seit der Besichtigung am 29.10.2020 in einem „Dornröschenschlaf“. Der abgestellte PKW im Bereich der Grundstückszufahrt wuchert immer mehr zu, der Briefkasten quillt über, die Witterungsschäden an der Dacheindeckung nehmen zu, die Dachantenne ist umgestürzt und liegt immer noch (mindestens seit 2020) auf der Dachfläche.

Die erkennbaren Baumängel und Bauschäden beziehen sich nur auf die vom öffentlichen Straßenraum ersichtlichen Gebäudeteile. Dies sind im Wesentlichen nur die Außenansicht der Gebäudeostseite mit Garage und Hauszugang.

##### **Annahme Baumängel und Bauschäden**

Aufgrund der Unterlagen und des äußeren Gesamteindrucks erscheint eine Energieversorgung nicht mehr gegeben und eine Gebäudenutzung ist nicht erkennbar. Baumängel und Bauschäden im Gebäude werden als sehr wahrscheinlich beurteilt.

Annahme Wertminderung Baumängel und Bauschäden

Seit 29.10.2020 sind keinerlei Maßnahmen zur Pflege, Beseitigung von vorhandenen Baumängel und Bauschäden und Wiederherstellung einer Wohnnutzung erkennbar.

Aufgrund des Gesamtzustandes und dem desolaten äußeren Gesamteindruck erscheint eine umfangreiche Sanierung des Objektes gegebenenfalls mit Entkernung erforderlich. Die Kosten werden grob überschlägig mit 800 €/m<sup>2</sup> BGF bis 1.200 €/m<sup>2</sup> BGF angenommen.

Hieraus ergeben sich Kosten für das Gesamtobjekt von ca. in Höhe von ca. 260.000 € - 390.000 €.

##### **Wertabschlag zur Wiederherstellung einer Wohnnutzung**

Für das Gesamtobjekt wird ein Wertabschlag zur Beseitigung von vorhandenen Baumängel und Bauschäden und zur Wiederherstellung einer Wohnnutzung von 300.000 € angesetzt.

#### **4.7. Garage und Kfz-Stellplätze**

Einzelgarage in Grenzbebauung in herkömmlicher Massivbauweise mit Schwingtor.

Garage in Massivmauerwerk mit Putzfassade

Größe Außenmaße ca. 3,00 m x 5,81 m

Massivdecke, Bitumenabdichtung

Voll unterkellert

#### **4.8. Sonstige Objekteigenschaften**

- Es sind keine gewerblichen Nutzungen erkennbar.
- Es liegt kein Energieausweis vor.

#### 4.9. Gesamtbeurteilung

**Einfamilienhaus im stark vernachlässigten Gesamtzustand in sehr guter Wohnlage von Wiesbaden.**

### 5. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert ist in der ImmoWertV ab §21ff. geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen sowie der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren wird dann herangezogen, wenn bei der Beurteilung des Wertes der Bodenwert und die Bausubstanz im Vordergrund stehen und wenn das Objekt zu Wohnzwecken eigengenutzt wird. (Ein-/Zweifamilienwohnhaus, Eigentumswohnungen etc.).

#### 5.1. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die für vergleichbare Grundstücke gezahlt worden sind. Dabei dürfen nur solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die mit Ihren wertbeeinflussenden Merkmalen ausreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen. Daneben ist es möglich, anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung heranzuziehen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre aus Kaufpreisen und durch Vergleich mit anderen Richtwertzonen unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Dieser Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden eines Bereiches, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§192 ff. BauGB) hat für das Gebiet, in dem das Objekt liegt, einen Wert als Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei im unbebauten Zustand festgestellt.

**zum 01.01.2022** **1.850,00 €/m<sup>2</sup>**

#### **Merkmale der Bodenrichtwertzone:**

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, reines Wohngebiet,  
Fläche des Richtwertgrundstücks 550 m<sup>2</sup>

#### 5.1.1. Abweichung vom Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

#### **Bodenrichtwertanpassung**

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seiner Beschaffenheit im Wesentlichen dem lagetypischen Grundstück, sodass für das Bewertungsgrundstück eine Anpassung des Bodenwertes auf der Grundlage des Bodenrichtwerts nicht erforderlich ist.

### 5.1.2. Bodenwertberechnung

Flurstück / Art der Flächen	Qualität	Fläche m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bodenwert Euro
263 Gebäude- und Freifläche	Bauland	545	1850	1.008.250
<b>Bodenwert für Gesamtgrundstück</b>		<b>545</b>		<b>1.008.250</b>

## 5.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen

Der Bauwert ist der Herstellungswert aller baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger, wertbeeinflussender Umstände.

### 5.2.1. Herstellungswert

Der Ermittlung des Herstellungswertes sind Normalherstellungskosten zu Grunde zu legen, welche für die Herstellung einer baulichen Anlage gewöhnlich, also üblicherweise, erforderlich sind und zwar bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit.

Die Ermittlung der Bauwerte dieser Bewertung erfolgte auf der Basis der zum Bewertungszeitpunkt geltenden Baupreise (übliche Herstellungskosten). Baunebenkosten sind die Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen, und Genehmigungen sowie Abnahmen.

Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt.

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)				
				BGF
<b>Wohnhaus</b>				
Keller	12,65 m	8,20 m	103,73 m <sup>2</sup>	
Keller (unter Hauseingang)	3,00 m	3,46 m	10,38 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	12,75 m	8,25 m	105,19 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	12,75 m	8,25 m	105,19 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnhaus gesamt</b>				324,49 m <sup>2</sup>
		gerundet		324,00 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>				
Keller	4,00 m	3,25 m	13,00 m <sup>2</sup>	
Keller	1,81 m	3,00 m	5,43 m <sup>2</sup>	
Garage	4,00 m	3,25 m	13,00 m <sup>2</sup>	
Garage	1,81 m	3,00 m	5,43 m <sup>2</sup>	
<b>Garage gesamt</b>				36,86 m <sup>2</sup>
		gerundet		37,00 m <sup>2</sup>

Der in der Bewertung zugrunde gelegte Wert für die Bruttogrundfläche erfolgte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010).

NHK2010, Typ 1.02,  
freistehendes Einfamilienhaus, KG, EG, nicht ausgebautes DG, Standardstufe 2,0;  
Zuschlag Ausbau Untergeschoss in Wohnraumqualität 15% der Baukosten  
Die Baunebenkosten werden in den NHKs nicht berücksichtigt.  
NHK2010 = 517 €/m<sup>2</sup> BGF  
Zuschlag Ausbau Untergeschoss als Wohnraum 15% = 78 €/m<sup>2</sup> BGF  
Ansatz Baukosten = 595 €/m<sup>2</sup>  
Index II/2022 = 1,778  
NHK2010, Herstellungskosten 1.058 €/m<sup>2</sup> BGF, gerundet 1.060 €/m<sup>2</sup> BGF.

Die Wertansätze berücksichtigen einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard zum Zeitpunkt der Bauerstellung.

### 5.2.2. Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und in der Bewertung berücksichtigt.

### 5.2.3. Wertminderung wegen Alter

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die Restnutzungsdauer aufgrund von durchgreifender Instandsetzung verlängert oder infolge von unterlassener Instandhaltung verkürzt worden, wird der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.  
Die Wertminderung wegen Alter wurde linear ermitteln.

#### Wohnhaus

Baujahr	ca. 1953-1954
Gesamtnutzungsdauer	ca. 70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	ca. 15 Jahre
Altersminderung linear (wirtschaftlich)	ca. 78 %

### 5.2.4. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden oder fehlende Bauarbeiten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Alters- und bauartbedingte Mängel und Schäden, die bereits bei den Normalherstellungskosten oder der Alterswertminderung berücksichtigt wurden, bleiben dabei außer Ansatz. Die Wertminderung ist nach Erfahrungssätzen oder auf Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen und sind unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

### 5.3. Sachwert

Bezeichnung/ Baujahr	Masse	m³/m²	Einheit	Neuwert	Alters-	Zeitwert
		Stück	EUR	EUR	abschlag	EUR
<b>Wohnhaus</b>	324	m²	x	1.060,-- =	343.440 abzgl. 78% =	75.557
<b>Garage</b>	37	m²	x	600,-- =	22.200 abzgl. 78% =	4.884
<b>Reine Baukosten (Basiskosten)</b>					365.640 78% =	80.441
Außenanlagen				10 % aus Zeitwert der Reinen Baukosten	=	8.044
<b>Baukosten (Zeitwert)</b>						88.485
Baunebenkosten				17 % aus Zeitwert der Baukosten	=	15.042
<b>Gesamtbaukosten (Zeitwert)</b>						103.527
<b>Zeitwert der baulichen Anlage</b>						<b>103.527</b>
		Bodenwert		Zeitwert der baulichen Anlage		
<b>Sachwert</b>		1.008.000	+	103.527	=	<b>1.111.527</b>

### 5.4. Berücksichtigung der Marktlage

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise berücksichtigt sind. Marktanpassungsfaktoren werden aus den Verhältnissen geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Der Gutachterausschuß Wiesbaden hat für den Bereich der Stadt Wiesbaden in seinem Immobilienmarktbericht 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von 1.000.000 € - 1.100.000 €, eine Marktanpassung von 1,04 – 1,02 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Die im Immobilienmarktbericht 2022 enthaltene Auswertung beziehen sich auf die im Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge.

### Aktuelle Marktlage

Während von 2020 bis Ende 2021 der Immobilienmarkt noch von einer starken Nachfrage mit steigenden Kaufpreisen für Wohnimmobilien geprägt war, setzte ab Mitte 2022 ein Abflachen der Nachfrage und damit auch der Kaufverträge ein. Ursache hierfür war zum einen der Krieg, aber insbesondere auch der Wechsel der Zinspolitik mit ständig steigenden Zinsen.

Die Halbjahresbetrachtung des Gutachterausschusses Wiesbaden Stand 21.07.2023 weißt folgenden Auswertungen aus:

Gegenüber dem bereits stark rückläufigen Eigentumswohnungsmarkt von 2022 ist die Anzahl der Kauffälle in 2023 weiterhin insgesamt um rund 30% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen. Der Rückgang der Kaufpreise gegenüber im ersten Halbjahr 2023 beträgt bei wiederverkauften Wohnungen etwa 7 % und insgesamt (Wiederverkauf, Umwandlung, Neubau) rund 4% gegenüber 2022. Neubauwohnungen wurden ebenfalls erheblich weniger verkauft, allerdings lag der mittlere Preis mit 7.442 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt rund 10% höher als im Vorjahreszeitraum. Von den 52 Verkäufen bewegten sich 34 zwischen 4.200 € - 7.300 €/m<sup>2</sup> und 18 Verkäufe zwischen 7.900 €/m<sup>2</sup> und 14.300 €/m<sup>2</sup>, davon insgesamt 4 Verkäufe von über 10.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Freistehende Einfamilienhäuser sind in der Regel zu individuell zum Preisvergleich. Aufgrund der Verschiedenartigkeit hinsichtlich Lage/Größe und Ausstattung sind auch Reihen- Reihenend- und Doppelhäuser häufig nicht 1 zu 1 zu vergleichen.

Anmerkungen Quelle Gutachterausschuss Halbjahresbetrachtung (Ausschnitt) Stand 21.07.2023)

Auf der Grund der bisher relativ wenigen vorliegenden Verkaufsfälle lassen sich weder Liegenschaftszinssätze noch Sachwertfaktoren fundiert aktualisieren. Wie schon 2022, besonders in der 2. Jahreshälfte, ist der Immobilienmarkt in Wiesbaden weiter rückläufig, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Transaktionen. Diese Entwicklung zeigt inzwischen auch Auswirkungen auf die Immobilienpreise.

Zu den überhöhten Preisen der letzten Jahre lassen sich viele Immobilien nicht mehr verkaufen. Von dieser Entwicklung abgekoppelt, gibt es offensichtlich einen Teilmarkt für relativ hochpreisige Immobilien, Neubauten als Wohnungen oder Doppelhaushälften zum Beispiel mit anhaltend steigenden Preisen.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung sowie der Größe und Zuschnitt der Räume sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich die Marktanpassung für dieses Objekt auf 0,95.

### **Bewertungsstichtag 13.09.2023**

#### **Marktangepasster Sachwert**

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der  
**Sachwert**

1.110.000 €

#### **Marktanpassung**

**0,95** 1.110.000

1.054.500 €

#### **marktangepasster Sachwert**

**1.054.500 €**

gerundet

**1.050.000 €**

EUR/m<sup>2</sup>-MF = 6.563,--

## 6. Ermittlung des Ertragswertes

Nach dem Ertragswertverfahren (§17WertV) werden bebaute Grundstücke bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, das durch den Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks repräsentiert wird.

Das Ertragswertverfahren kommt somit in erster Linie für Renditeobjekte wie, z. B. für Mehrfamilienhäuser, Hotelgebäude, Bürogebäude, Gewerbeobjekte und Managementimmobilien etc. zur Anwendung.

### 6.1. Rohertrag

Im Rohertrag werden alle nachhaltigen Einnahmen aus dem Grundstück erfasst, welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbar sind, insbesondere Mieten und Pachten.

Einfamilienhaus	160,00	EG, KG	13,50 €	2.160,00 €
<hr/>				
Freiflächen befestigt	m <sup>2</sup>			
Stellplätze im Freien	1	im Freien	20,00 €	20,00 €
Garagenplätze	Stck.	Garage	70,00 €	70,00 €
Mietfl. ohne Freifl. u. Garagen	160,00		Monatsrohertrag	2.250,00 €
Gesamtmietfläche	160,00		Jahresrohertrag	27.000,00 €
<b>Gesamtjahresrohertrag:</b>	Wohnanteil: 100,00%	Gewerbeanteil:		<b><u>27.000 €</u></b>

Grundlage obiger Berechnung sind die Wohn- und Nutzflächen entsprechend den vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der örtlichen Feststellungen ohne Funktions- und Treppenhausflächen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus, in bevorzugter Wohnlage von Wiesbaden, mit einem zweckmäßigen Zuschnitt und einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Mietverträge sind nicht bekannt.

Der Wiesbadener Mietspiegel (Stand Januar 2021) weist für Wohnungen folgende Mieten aus:

Gruppe II: Baujahr 01.01.1950 – 31.12.1974

Wohnfläche ab 100 m<sup>2</sup>

Lage sehr gut

mit Heizung und Bad 9,83 €/m<sup>2</sup> - 11,43 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 10,63 €/m<sup>2</sup>

Für freistehende Einfamilienhäuser liegen die Mieten in der Regel ca. 25 - 30% über den Mittelwert der Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der Lage, Baujahr, Ausstattung und Zuschnitt wird als ortsübliche nachhaltig erzielbare Miete von 13,50 €/m<sup>2</sup> für eine Nutzung als Einfamilienhaus als angemessen angesetzt.

Der Garagenstellplatz wird mit 70,00 €/Monat und der Stellplatz im Freien vor der Garage mit 20 €/Monat berücksichtigt.

## 6.2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Mietausfallwagnis, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandsetzung und Abschreibung (s. auch II. Berechnungsverordnung §§ 24-29). Diese sind Betriebskosten, welche nicht auf den Mieter bzw. Pächter umgelegt werden können. Grundlage der Bewertung sind angemessene Bewirtschaftungskosten.

Die Ansätze für Betriebskosten (nicht umlagefähig) und Mietausfallwagnis werden als Prozentsatz des Rohertrags nach Angaben in den Wertermittlungsrichtlinien sowie nach Erfahrung des Gutachters ermittelt. Die Ansätze für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ansätze der II. Berechnungsverordnung errechnet. Die Abschreibung der baulichen Anlagen ist in dem Vervielfältiger enthalten.

**Jahresrohertrag: 27.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten Kostenart	Wohnen 160 m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen WE EUR	
				%
Mietausfallwagnis				2,0 540,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig	2 EUR/m <sup>2</sup> .	EUR/m <sup>2</sup>		1,2 320,00 €
Verwaltungskosten	1 WE x 300,--	EUR/St.		1,1 300,00 €
Instandhaltung	WE 20,-- EUR/m <sup>2</sup> GE	EUR/m <sup>2</sup>		11,9 3.200,00 €
Sicherheit bzw. Rundung				
Bewirtschaftungskosten (jährlich)				<u>16,2</u> 4.360,00 €

**Jahresreinertrag: 22.640,00 €**

## 6.3. Ermittlung vom Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Die Kapitalisierung des Bodenwertes erfolgt unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes, welcher sich nach den zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen richtet. Der Bewertung liegt ein für den Objekttyp und der Lage entsprechender Liegenschaftszinssatz zugrunde. Nach Abzug der Verzinsung des Bodenwertes verbleibt der Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen, welcher mit dem Vervielfältiger kapitalisiert wird. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgreifende Instandsetzungen (an den wichtigen Bauteilen), oder nicht behebbare Mängel und Schäden (Dauerschäden an der Substanz) können die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage verlängern oder verkürzen.

Auf der Grundlage der Bauunterlagen, der Außenbesichtigung und der Annahmen zu Baumängeln und Bauschäden bei einer völlig fehlenden Instandhaltung und Beseitigung von Mängeln (seit 2020) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gesamtobjekt zum Bewertungsstichtag.

mit 20 Jahren angesetzt.

### Liegenschaftszins

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgte unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2022 aus der Kaufpreissammlung nachfolgend ermittelten Liegenschaftszinssätzen.

Liegenschaftszinssätze (LZ)	
Einfamilienhäuser:	1,1%
LZ unter Berücksichtigung Standardabweichung:	0,6 – 1,6 %

Der Liegenschaftszins wurde für das Bewertungsobjekt mit 1,5 % angesetzt.

### 6.4. Ertragswert

Der Ertragswert ist die Addition vom Bodenwert zuzüglich des Ertragswertes der baulichen Anlagen. Die Berechnung erfolgt auf Basis nachschüssiger Ansätze.

					Euro
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage		20 Jahre			
Zinssatz		1,50 %			
Vervielfältiger (siehe Tab. Wert V. §16 Abs.3)		17,17			
Ertragswert der baulichen Anlage (Vervielfältiger mal anteiliger Gebäudewert)					
	17,17	x	7.490	=	128.603,30 €
Zu-/ Abschläge				=	
Ertragswertanteil für die bauliche Anlage				=	128.603,30 €
Ertragswert	Bodenwert		Ertragswert der baul. Anlage		
	1.010.000 +		128.603	=	<u>1.138.603,30 €</u>
			gerundet		<u>1.140.000,00 €</u>

## 7. Festlegung des Verkehrswertes

### 7.1. Zusammenfassung der ermittelten Werte

Bodenwert gerundet:	1.010.000,00 €
Sachwert (marktangepasst):	1.050.000,00 €
Ertragswert:	1.140.000,00 €

### 7.2. Ableitung des Verkehrswertes §8 ImmoWertV

Gemäß §8 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren §15, das Ertragswertverfahren §§17-20, das Sachwertverfahren §§21-23 oder mehrerer dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

### 7.3. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Da das Objekt als Einfamilienhaus überwiegend eine Sachwertanlage darstellt, ist der Verkehrswert am Sachwert zu orientieren. Zusätzlich wurde der Ertragswert unterstützend zur Information ermittelt.

### 7.4. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise berücksichtigt sind. Marktanpassungsfaktoren werden aus den Verhältnissen geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden im Sachwertverfahren unter Punkt 5.4. in der Marktanpassung berücksichtigt.

## **7.5. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

An besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind zu berücksichtigen:

### **Wertabschlag zur Wiederherstellung einer Wohnnutzung (siehe 4.6.)**

Für das Gesamtobjekt wird ein Wertabschlag zur Beseitigung von vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie zur Wiederherstellung einer Wohnnutzung von 320.000 € angesetzt.

## **7.6. Liquidationswertverfahren**

Das Liquidationswertverfahren wird in der ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in Absatz 3 der ImmowertV behandelt.

Von einer Liquidität spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Rest-/Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlagen nicht sinnvoll ist.

Der Liquidationswert bestimmt sich im Wesentlichen aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Kosten von ca. 300.000 € für die Wiederherstellung der Wohnnutzung ergibt sich für das Objekt auf Grundlage des Sachwertverfahrens ein Verkehrswert in der Größenordnung unterhalb des Bodenwerts.

Inwieweit für das Objekt eine Wiederherstellung der vorhandenen Wohnnutzung wirtschaftlich sinnvoll ist oder eine Freilegung des Grundstücks mit Neubau aus wirtschaftlicher Sicht der bessere Weg ist kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Der Liquidationswert wurde daher nur informativ dargestellt.

Unter Berücksichtigung von Freilegungskosten in Höhe von ca. 80.000 € ergibt sich eine Liquidationswert von ca. 930.000 €.

## 7.7. Wert der beweglichen Gegenstände

Gemäß Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände nach §55 ZVG unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Bewegliche Gegenstände nach §55 ZVG: Keine vorhanden.

## 7.8. Festlegung des Verkehrswertes

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der

<b>Sachwert (marktangepasst)</b>	1.050.000,00 €
<b>Berücksichtigung Grundstücksmarkt</b>	0,00 €
<b>Berücksichtigung objektspezifische Merkmale</b>	-300.000,00 €
<b>Wert der beweglichen Gegenstände</b>	0,00 €
	<hr/>
	750.000,00 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<hr/> <b>750.000,00 €</b> <hr/>

## 8. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde der Verkehrswert der Immobilie nach dem äußeren Eindruck mit entsprechenden Annahmen erstellt. Diese Annahmen können von den tatsächlichen Gegebenheiten erheblich abweichen.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich das Objekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Verkehrswert für das

**Grundstück  
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus  
Gemarkung Sonnenberg, Flur 14, Flurstück 1/31**

**Amselberg 22  
65191 Wiesbaden**

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61K29/23

<b>Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück</b>
<b>Wertermittlungstichtag: 13.09.2023</b>
<b>Qualitätsstichtag: 13.09.2023</b>
<b>mit <span style="float: right;">750.000,00 €</span></b>

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Tausenstein, den 20.09.2023

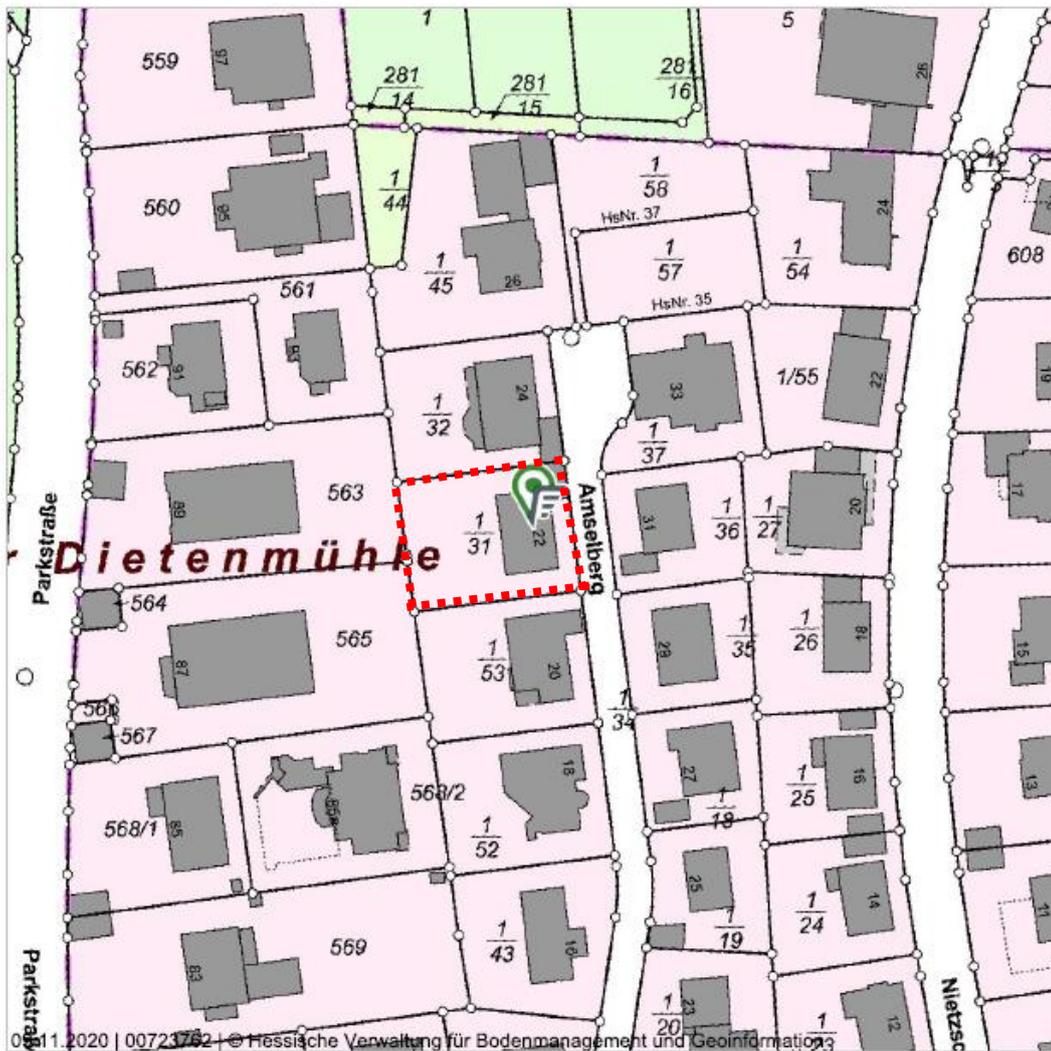
Anlagen: 1. Liegenschaftskarte  
2. Grundrisse  
3. Wohnflächenberechnung  
4. Objektfotos

**Dipl.-Ing. Gerhard Kremer  
-Sachverständiger -**

## Anlage 1 – Liegenschaftskarte

### Liegenschaftskarte Hessen

65191 Wiesbaden, Amselberg 22

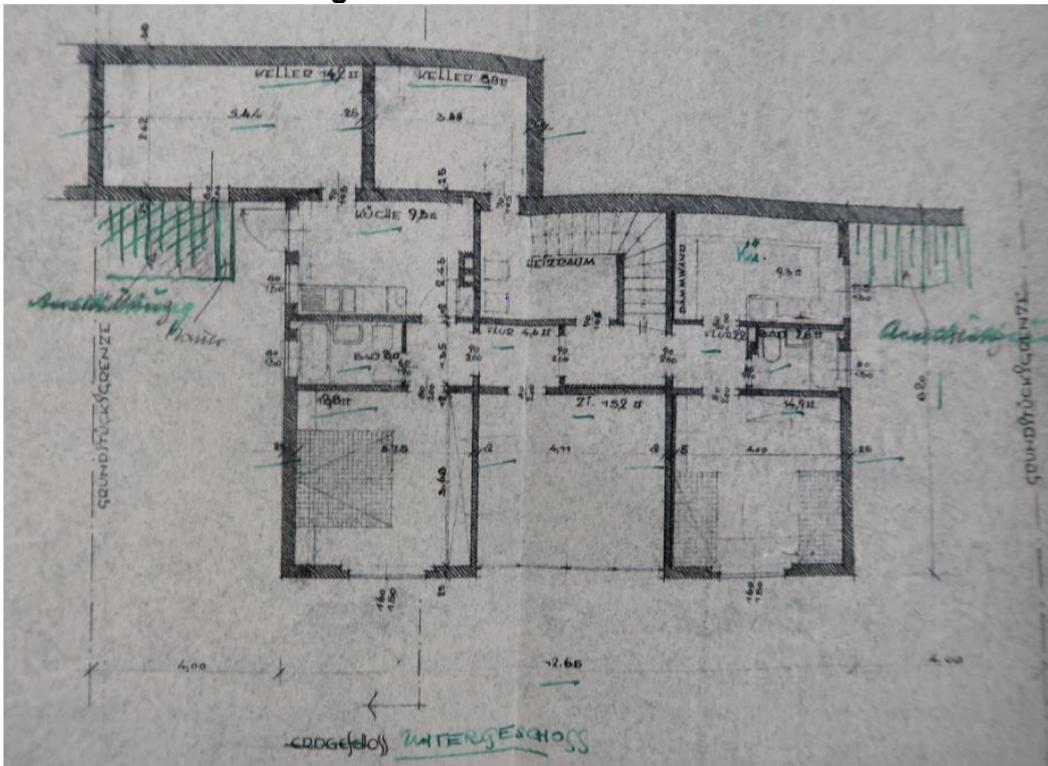


08.11.2020 | 00723762 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

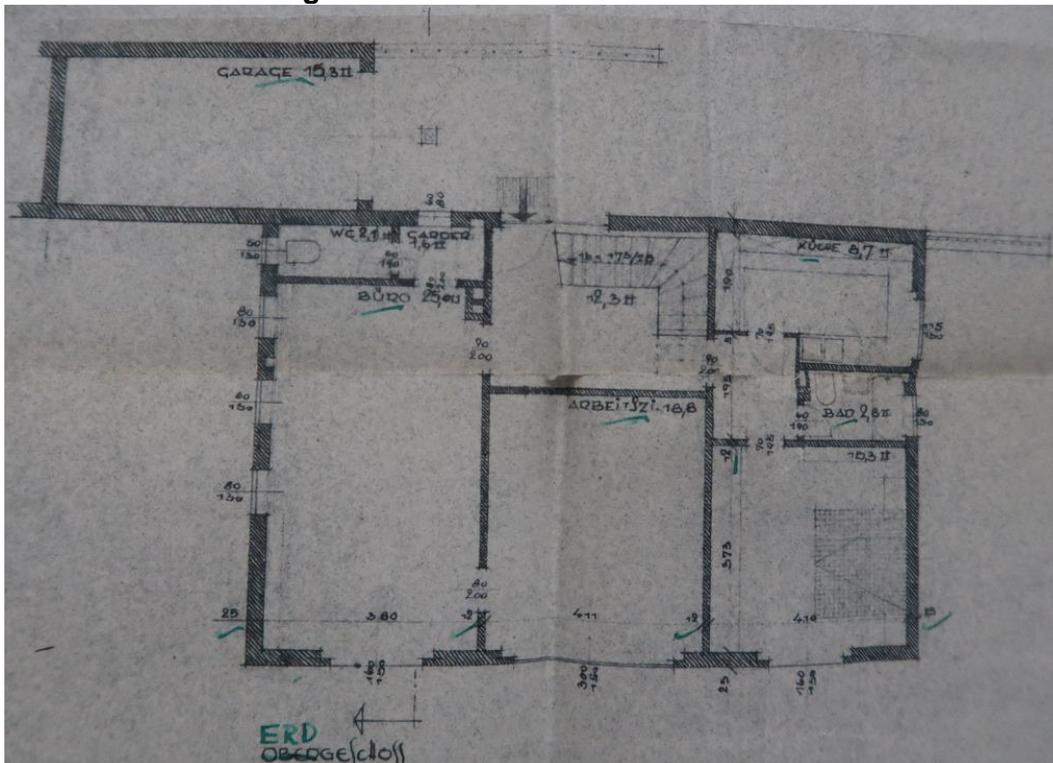
**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**  
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.  
**Datenquelle**  
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0, Daten verändert

## Anlage 2 – Grundrisse/Schnitt/Ansicht (aus Bauunterlagen)

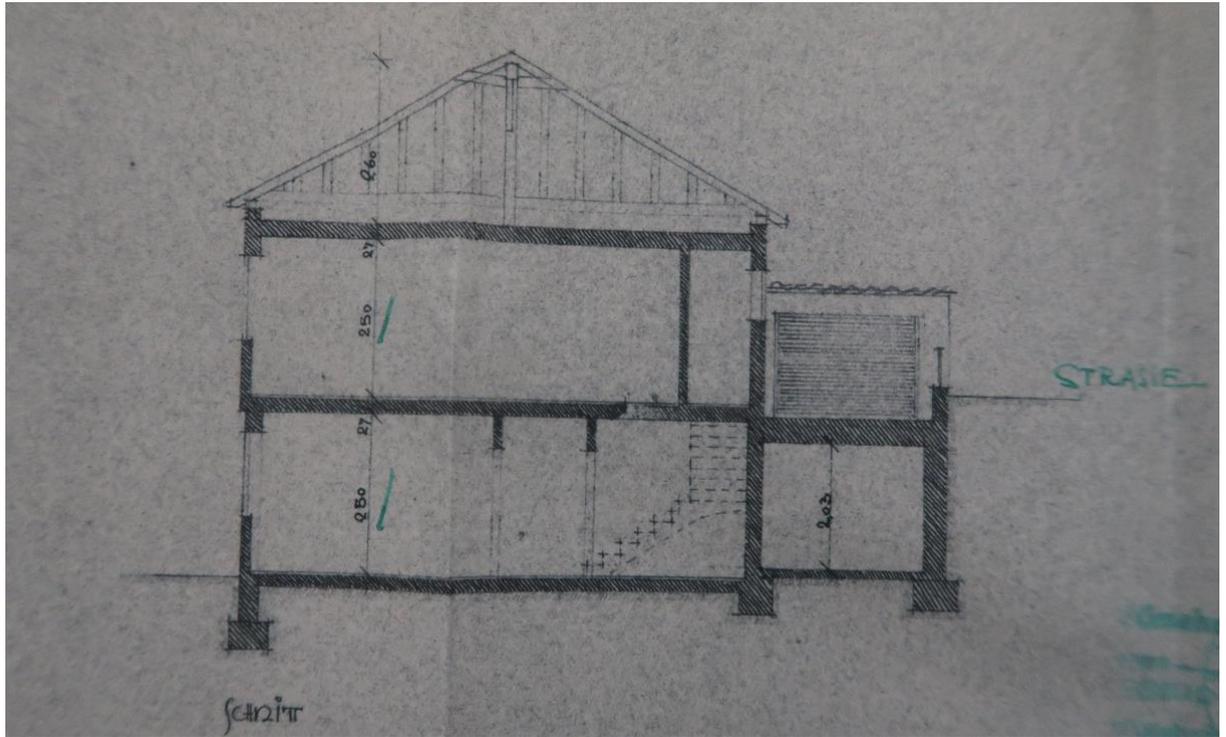
### 2.1 Grundriss Kellergeschoss



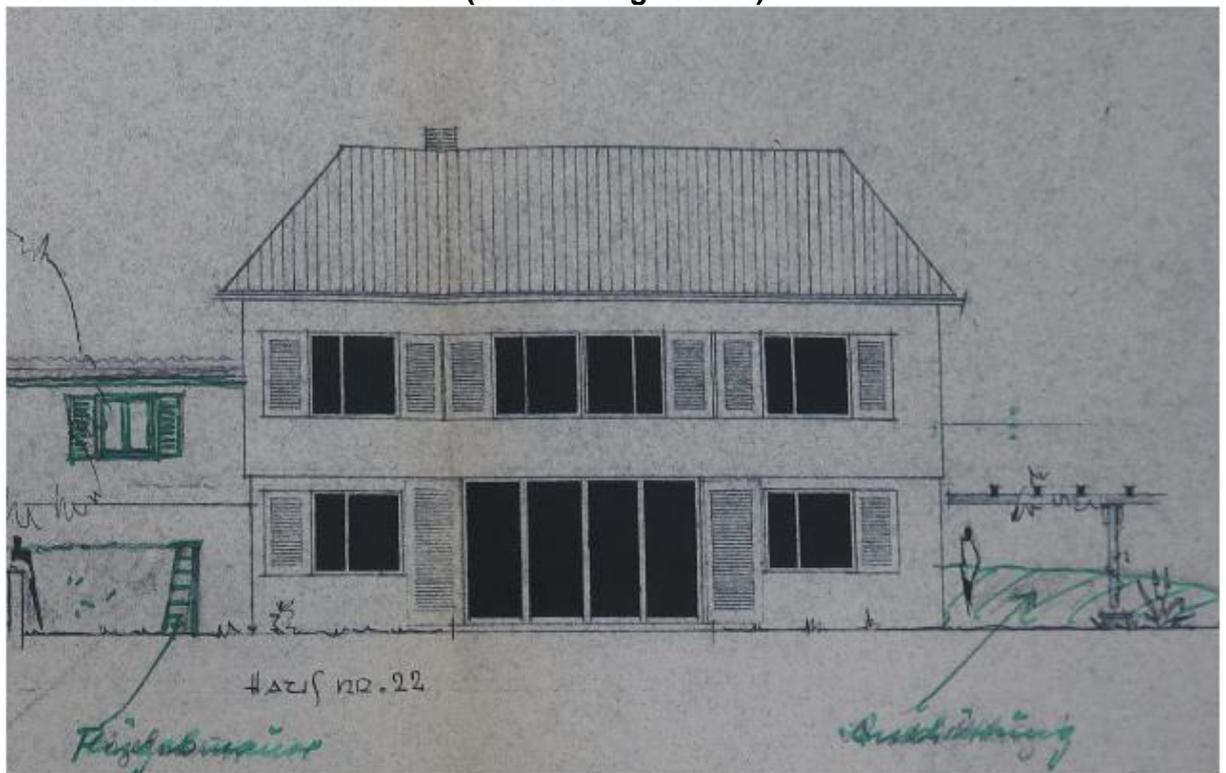
### 2.2 Grundriss Erdgeschoss



### 2.3. Gebäudeschnitt



### 2.3. Ansicht von der Gartenseite (Bauunterlagen 1954)



### Anlage 3 Wohnflächenberechnung

<b>Wohnhaus Amselberg 22, Wiesbaden</b>				
<b>Wohnflächenermittlung</b>				
auf der Grundlage der Planunterlagen und Wohnflächenberechnung vom 20.05.1953.				
				<b>Wohnfläche</b>
<b>Erdgeschoss</b>				
WC	2,05 m	1,00 m		2,05 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,63 m	1,00 m		1,63 m <sup>2</sup>
Büro	3,80 m	6,63 m		25,19 m <sup>2</sup>
	-0,60 m	0,34 m		-0,20 m <sup>2</sup>
Diele	4,11 m	2,90 m		11,92 m <sup>2</sup>
	-1,00 m	3,11 m		-3,11 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	4,11 m	4,60 m		18,91 m <sup>2</sup>
Küche	1,90 m	4,10 m		7,79 m <sup>2</sup>
	0,53 m	2,27 m		1,20 m <sup>2</sup>
Flur	1,95 m	1,78 m		3,47 m <sup>2</sup>
Bad	2,07 m	1,35 m		2,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,10 m	3,73 m		15,29 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>				<b>86,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellergeschoss</b>				
Küche	3,75 m	2,43 m		9,11 m <sup>2</sup>
	-0,33 m	0,81 m		-0,27 m <sup>2</sup>
Bad	2,20 m	1,35 m		2,97 m <sup>2</sup>
Flur	1,35 m	1,50 m		2,03 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,75 m	3,68 m		13,80 m <sup>2</sup>
Flur	4,11 m	1,35 m		5,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,00 m	3,68 m		14,72 m <sup>2</sup>
Küche	2,43 m	4,00 m		9,72 m <sup>2</sup>
Flur	1,78 m	1,35 m		2,40 m <sup>2</sup>
Bad	1,35 m	2,07 m		2,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,00 m	3,68 m		14,72 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss gesamt</b>				<b>77,55 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>				<b>164,48 m<sup>2</sup></b>
abzüglich 3% Putz				<b>-4,93 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>				<b>159,55 m<sup>2</sup></b>
			gerundet	<b>160,00 m<sup>2</sup></b>

## Anlage 4: Objektfotos



### 4.1 Straßenansicht

### 4.2. Hauseingang



### 4.3 Hauszufahrt/Stellpl.



**4.4 Detail  
Dacheindeckung**



**4.5 Detail  
Dacheindeckung**



**4.6 Dachantenne**



#### 4.7. Bewertungsobjekt



#### 4.8. Umgebungsbebauung



#### 4.9. Umgebungsbebauung

