

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

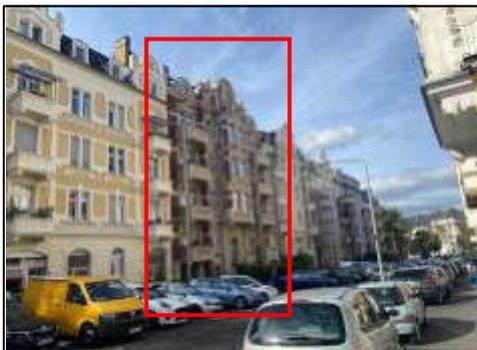
Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 30/23

12.12.2023



**Mehrfamilienhaus (Kulturdenkmal)
mit Garagen und Nebengebäude**

**Verkehrswert:
EUR 2.539.000,00**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**des mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grund-
buchs von Wiesbaden Blatt Nr. 33797
Flur 64, Flurstück 1692/20, Hof- und Gebäudefläche, 751 m²

Eltviller Straße 7 in 65197 Wiesbaden

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2023

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 30/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
16.10.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Mehrfamilienhaus sowie mit Garagen und Nebengebäude (Lager/Schuppen) bebautes Grundstück
Adresse:	Eltviller Str. 7 in 65197 Wiesbaden
Grundstücksgröße:	751 m ²
Lage:	In der westlichen Innenstadt Wiesbadens im Rheingauviertel gelegen, gute Lagequalität, gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung
Baujahr:	1904 (Bauantrag vom 21.07.1904)
Detailangaben:	Historisches Wohngebäude, Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG (Wohnhaus und Vorgarten), zehn Wohneinheiten (in Hochparterre, 1. OG - 3. OG und DG), 30 Zimmer, Wohnungen (außer DG) mit 2 Balkonen, Gasetagenheizung. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich drei Pkw- Garagen sowie gewerblich genutzte Nebengebäude (Lager/Schuppen).
Objektzustand:	In Teilbereichen besteht Renovierungs-/Modernisierungsbedarf Die Wohnungen im Hochparterre rechts und im 3. OG links stehen leer (Renovierungs-/Modernisierungsbedarf)
Wohnfläche rd.:	830,00 m ² (gemäß Angabe der Hausverwaltung)
Gewerblich genutzte Fläche rd.:	90,00 m ² (gemäß Angabe der Hausverwaltung)
Kfz-Stellplätze:	3 Garagenstellplätze, 1 offener Stellplatz im Hof
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Kosten wg. Bauschäden etc. rd.:	59.500,00 €

Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	2.539.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.539.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	3.130,00 €/m ² Wohnfläche
Rohertragsfaktor rd.:	25,50

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objektunterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Wohngebäude - Vorderhaus	13
3.4	Garagen	16
3.5	Lagergebäude	16
3.6	Schuppen	17
3.7	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
3.8	Hausverwaltung	17
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	Verkehrswert	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Ertragswertverfahren	23
4.4	Bodenwert	24
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.6	Verfahrensergebnis	34
4.7	Verkehrswert	34
5	ANHANG	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs	36
5.2	Liegenschaftskarte	37
5.3	Grundrisspläne Wohnhaus	38
5.4	Lager/Schuppen	40
5.5	ALTIS-Auskunft	41
5.6	Auszug aus dem Denkmalverzeichnis	43
5.7	Flächennutzungsplan	45
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	46
5.9	Rechtsgrundlagen	47
6	FOTOS	48

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 30/23

Auftrags: Vom 05.09.2023

Beschluss: Vom 05.09.2023

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

Xxx Xxx, Xxx-Xxx-Xxx XX, XXXXX Xxx

- Antragstellerin -

gegen

1. Xxx-Xxx Xxx, Xxx XX, XXXXX Xxx
2. Xxx Xxx, Xxx XX, XXXXX Xxx
3. Xxx Xxx, Xxx Xxx XXX, XXXXX Xxx

- Antragsgegner -

Die Antragsgegner sind Eigentümer in Erbengemeinschaft zu ½-Anteil
und die Antragstellerin ist Eigentümerin zu ½-Anteil des im Grundbuch
von Wiesbaden Blatt 33797, laufende Nummer 1 des Bestandsver-
zeichnisses eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr.	Gemar- kung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Wiesba- den	64	1692/20	Hof- und Gebäudefläche, Eltviller Straße 7	751

...

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objektunterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses
[2] Grundbuchauszug

Unterlagen der Antragstellerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Antragsgegner: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Hausverwaltung: [3] Aufstellung der Mieter, der vermieteten Flächen und der zum
Stichtag erzielten Mieten
[4] Mietverträge
[5] Angaben zu Wohnflächen
[6] Angaben zu Modernisierungen
[7] Modernisierungs-Kosten-Aufstellung für die Wohnung 3502
[8] Modernisierungs-Kosten-Aufstellung für die Wohnung 3509

- [9] Grundriss für die Wohnung im 2.OG links
- [10] Hausabrechnungen für die Jahre 2013-2022

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte:

- [11] Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden
- [12] Auskünfte aus der Altflächendatei; ALTIS-Auszug; Regierungspräsidium Darmstadt
- [13] Auszug aus dem Denkmalverzeichnis; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- [14] Auskunft aus der Kaufpreissammlung; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden
- [15] Online-Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem
- [16] Bauakteneinsicht bei der Stadt Wiesbaden- Kopien aus der Bauakte

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 16.10.2023

Teilnehmerinnen/Teilnehmer der
Ortsbesichtigung:

Frau Xxx-Xxx Xxx
Herr Xxx Xxx
Herr Xxx Xxx
Herr Xxx Xxx
Herr Xxx Xxx
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 16.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß online-Auskunft der Stadt Wiesbaden sind zu dem Bewertungs-Grundstück keine Baulasten eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Der Unterzeichner hat bei der Stadt Wiesbaden Einsicht in die Bauakte genommen. Die Bauakte ist jedoch nicht vollständig. Insbesondere fehlen Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses (z.B. Grundrisse, Schnitte). Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung an anderer Stelle und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Das Anwesen Eltviller Straße 7 in Wiesbaden ist als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgeführt (s. Anhang).

Hinweise:

Sämtliche Maßnahmen und Veränderungen des Bauwerks bedürfen grundsätzlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDSchG.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Wiesbaden
Blatt Nr. 33797

Letzte Änderung 03.08.2023;
Amtlicher Ausdruck vom: 03.08.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.1 der Grundstücke

Gemarkung Wiesbaden
Flur 64, Flurstück 1692/20, Liegenschaftsbuch 5170
Hof- und Gebäudefläche, Eltviller Straße 7, Größe 751 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nrn. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

4b) Xxx, Xxx Xxx Xxx
geb. Xxx
geb. am XX.XX.XXXX
- in Erbengemeinschaft hinsichtlich 1/2 -

6.1 Xxx, Xxx Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

6.2 Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

zu lfd. Nr. 6.1 - 6.2:

- insgesamt in Erbengemeinschaft mit Nr. 4b zu 1/2 Anteil
- untereinander je zur ungeteilten Hälfte ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 30/23); eingetragen am 03.08.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Die Wohnungen des Mehrfamilienhauses (Vorderhaus (VH)) sind bis auf die Wohnungen im Hochparterre links (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Leerstand wegen Renovierung) und im 3. OG links (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Leerstand wegen Renovierung) vermietet. Es werden gemäß Angabe/Aufstellung der Hausverwaltung zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-/Qualitätsstichtags Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 6.651,29 €/Monat generiert.

Entsprechende Mietverträge für die Wohnungen sowie die gewerblich genutzten Räume (im Tiefparterre (TP) des Wohnhauses/Vorderhauses, im Lagergebäude sowie im Schuppen) liegen vor.

2.4.3 Gewerbliche Nutzung

Teile des Tiefparterres des Wohnhauses/Vorderhauses sowie das Lagergebäude und der Schuppen im rückwärtigen Grundstücksbereich werden gewerblich genutzt (Malerbetrieb)

Durch das südliche Stadtgebiet Wiesbadens führt in West-Ost-Richtung die Bundesautobahn 66 aus dem Rheingau in Richtung Frankfurt a. Main. Von ihr zweigen am Schiersteiner Kreuz die A 643 nach Mainz und an der Anschlussstelle Mainzer Straße die A 671 nach Hochheim a. Main ab. Im Osten wird das Stadtgebiet von der Autobahn 3 berührt, über die Köln und der Flughafen Frankfurt a. M. erreichbar sind. Wiesbaden liegt etwa 25 km vom Luftverkehrsdrehkreuz Flughafen Frankfurt/Main entfernt. Wiesbaden ist u.a. an das ICE-Netz der Deutschen Bahn und das S-Bahn-Netz Rhein-Main angeschlossen. Der ÖPNV wird durch verschiedene Buslinien bedient.

Wiesbaden gehört zu Deutschlands wohlhabendsten Städten mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Neben bedeutenden mittelständischen Unternehmen haben hier auch Weltmarktführer, außerdem zahlreiche Dienstleistungsunternehmen und Bundesbehörden ihren Sitz.

Wiesbaden verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und ist mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten eine attraktive Einkaufsstadt. Die Stadt stellt ein breites und differenziertes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulformen und Bildungsgängen bereit, außerdem finden sich drei Hochschulen im Stadtgebiet.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in der westlichen Innenstadt Wiesbadens im Rheingauviertel. Das Rheingauviertel, das die Innenstadt zwischen Dotzheimer Straße und Schiersteiner Straße nach Südwesten verlängert, entstand um 1900 westlich der Ringkirche. Die fast lückenlos erhaltenen historischen Gebäudefassaden, die Vorgärten und der reiche Baumbestand prägen das Jugendstilviertel, das sich als geschlossenes Ensemble mit hoher Wohnqualität bis heute großer Beliebtheit erfreut. Mit seinem großen Angebot an gastronomischen Angeboten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen ist das Rheingauviertel ein lebendiger und attraktiver Stadtteil. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen ausreichend zur Verfügung. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet Wiesbadens, der Erreichbarkeit und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Immissionen als gute Lage zu bewerten.

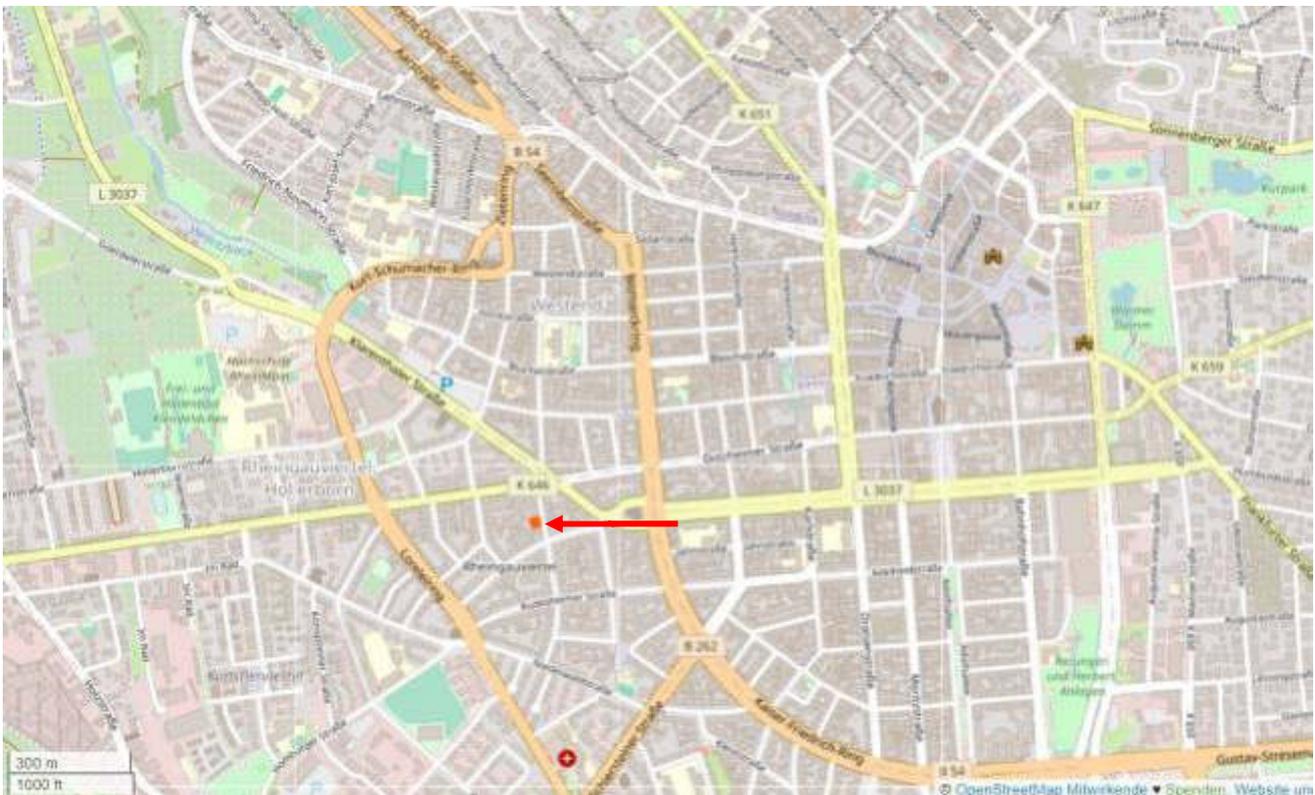


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Überwiegend rechteckige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben
Fläche:	751 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	17 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	44 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, einem Lagergebäude mit Schuppen sowie mit einer Pkw-Garage (3 Einstellplätze) bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Eltviller Straße erfolgt.
Straße:	Die Eltviller Straße ist eine in beide Richtungen befahrbare Straße. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist im Norden und Süden in Grenzbebauung errichtet (geschlossene Bebauung)

3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst. Für das Bewertungsgrundstück ist in der Altflächendatei (unter der ALTIS-Nummer 414.000.030-001.083) ein Eintrag vorhanden (s. Anhang). Aufgrund der Branchenklassen der Betriebe ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu dieser Fläche liegen derzeit nicht vor. Untersuchungen erfolgten wahrscheinlich nicht. Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeein-

trächtigung wider. Bei der hier eingetragenen Klasse 4 wird das Gefährdungspotenzial als „hoch“ eingestuft.

Somit könnten einerseits schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen, andererseits aber auch nicht unterstellt werden. Ggf. wären zur abschließenden Beurteilung Sondergutachten einzuholen.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.3 Wohngebäude - Vorderhaus

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen des Wohngebäudes erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen, auf den Erkenntnissen der Inaugenscheinnahme durch den SV sowie den Parteivorträgen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Tiefparterre, einem Hochparterre, drei Obergeschossen (1. OG – 3. OG) sowie einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist unterkellert.
Baujahr:	Um 1905 (Annahme des SV; Bauantrag v. 21.07.1905)
Nutzung:	Überwiegend Wohnnutzungen; im Tiefparterre z.T. gewerblich genutzt (Lagernutzung eines Malerbetriebs)
Außenansicht Straßenseite:	Fassade mit Verblendungen und Architekturelementen; Resalite und Erker, Putten und Kartuschen, Fensterwandelemente mit Ziergesimsen, Satteldach mit Rundbogengaube und Gauben mit Ziergiebeln

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschossdecken:	Über KG: Stahlträgerdecken Weitere Angaben liegen nicht vor.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschosstreppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Riffelblechauflage Eingangstreppe: Marmortreppe mit Jugendstil-Wandfliesen Hochparterre-DG: Wangentreppe, Metallgeländer und Holzhandlauf

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Im Original erhaltene Holztür mit Lichtausschnitt
Wohnungseingangstüren:	Überwiegend baujahresbezogene Holztüren mit Lichtausschnitten und Oberlichtern
Zimmertüren:	Z.T. gestemmte Türen, z.T. glatte Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, z.T. zweiflügelige Holz-Verbindungstüren, Holzzargen

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Überwiegend einfache bis durchschnittliche Elektroinstallation
Sanitärinstallationen:	Überwiegend einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Etagenheizungen
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. Gliederheizkörper, z.T. Handtuchheizkörper (Bäder)
Warmwasserbereitung:	Über die Etagenheizungen

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis nach GEG² ist für ein denkmalgeschütztes Gebäude nicht erforderlich.

3.3.7 Wohnungs-/ Raumbeschreibungen**3.3.7.1 Generelle Angaben**

Räumliche Aufteilung	
Hochparterre rechts:	2 Zimmer, Schlafzimmer mit Frankfurter Bad, Küche, WC, Flur, 2 Balkone
Hochparterre links:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone
1. OG links:	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone
1. OG rechts:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone
2. OG rechts:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone
2. OG links:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone
3. OG rechts:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone
3. OG links:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone
DG rechts:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur
DG links:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur

² Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab

Grundrissgestaltung: Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung: Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

3.3.7.2 Ausstattung

Bodenbeläge: Dielen, PVC, Laminat, Terrazzo, Fliesen (Bäder, WC)
Wandbekleidungen: Raufasertapete gestrichen, Fliesenspiegel (Küchen), Fliesen (Bäder)
Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen, Stuckverzierungen
Sanitärobjekte Bäder u. WC: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten

3.3.8 Wohnflächen / Nutzflächen

Wohn- und Nutzflächenberechnungen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die Angaben der Wohnflächen sind den vorliegenden Objektunterlagen (Mietverträge und Aufstellung der Hausverwaltung) entnommen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

Einheit	Wohnfläche bzw. (gewerbliche) Nutzfläche
Wohnfläche Hochparterre rechts:	82,34 m ²
Wohnfläche Hochparterre links:	70,51 m ²
Wohnfläche 1. OG rechts:	58,11 m ²
Wohnfläche 1. OG links:	109,10 m ²
Wohnfläche 2. OG rechts:	80,28 m ²
Wohnfläche 2. OG links:	87,51 m ²
Wohnfläche 3. OG rechts:	81,00 m ²
Wohnfläche 3. OG links:	89,28 m ²
Wohnfläche DG rechts:	85,85 m ²
Wohnfläche DG links:	86,69 m ²
Wohnfläche gesamt rd.:	830,67 m² (rd. 830 m²)
VH TP, Lagergebäude, Schuppen:	90,00 m ²

3.3.9 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Balkone, Dachgauben
Besondere (techn.) Einrichtungen: Nichtzutreffend.

3.3.10 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen)

Zubehör (§ 97 BGB): Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen: Nichtzutreffend.

3.3.11 Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtung: In den Wohnungen sind Kücheneinrichtungen bzw. Einbauküchen vorhanden, die im Eigentum der jeweiligen Mieterinnen und Mieter stehen.

3.3.12 Wesentliche Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen: Im Zeitverlauf erfolgten erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierungen in Teilbereichen. Insbesondere wurden die straßenseitigen Balkone (ca. 2014) denkmalgerecht erneuert.

3.4 Garagen**3.4.1 Vorbemerkungen**

S. 3.3.1

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Art des Gebäudes: Garagengebäude aus drei Einzelgaragen
Baujahr: Nicht bekannt.
Konstruktionsart: Massivbauweise (Wände aus Ziegelmauerwerk)
Pultdach mit Bitumeneindeckung
Ausstattung: Bodenbelag Estrich; manuelle Blechschwingtore

3.5 Lagergebäude**3.5.1 Vorbemerkungen**

S. 3.3.1

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

Art des Gebäudes: Lagergebäude
Baujahr: 1958 (gemäß Planunterlagen von 1957)
Konstruktionsart: Massivbauweise (Wände aus Mauerwerk, verputzt und gestrichen)

Dach als Holzkonstruktion
Pulldach mit Bitumeneindeckung

Ausstattung: Holzfenster mit Einfachverglasung, 2 zweiflügelige Holzstore

Nutzung: Lager eines Malereibetriebs

3.6 Schuppen

3.6.1 Vorbemerkungen

S. 3.3.1

3.6.2 Ausführung und Ausstattung

Art des Gebäudes: Lagerschuppen

Baujahr: NN

Konstruktionsart: Mischkonstruktion (Mauerwerk/Holz)
Pulldach mit Trapezblecheindeckung

Ausstattung: Z.T seitlich offen, Blechschwingtor

Nutzung: Lager eines Malereibetriebs

3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hofflächen (Beton), Vorgartenanlage etc.

3.8 Hausverwaltung

Hausverwaltung: Hausverwaltung Rother GmbH
Bahnhofstraße 40, 65185 Wiesbaden

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.9.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen, beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

3.9.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.9.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

Außen

Augenscheinlich nichtzutreffend

Innen

Z.T. Korrosionen an den Stahlträgern der Decke (Tiefkeller)
Wohnungen EG links sowie 3.OG links modernisierungsbedürftig



Abb. 3: Foto des SV; Tiefkeller; Korrosionen der Stahlträger der Decke



Abb. 4: Foto des SV; EG links (Küche); z.T. Renovierungs- und Modernisierungsbedarf



Abb. 5: Foto des SV; 3 OG links z.T. Renovierungs- und Modernisierungsbedarf

3.9.3 Hausschwamm

Ein Anhaltspunkt auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.9.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.9.5 Denkmaleigenschaft

Das Wohnhaus Eltviller Straße 7 ist im Sinne des § 2 Abs. 3 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen sowie als Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgeführt. Maßnahmen und Veränderungen im Inneren und am Äußeren des Kulturdenkmals und des Anwesens bedürfen grundsätzlich der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDSchG. In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner somit davon aus, dass der Denkmalschutz das Wohngebäude samt Ausstattung sowie die Vorgartenanlage umfasst.

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragraphen 194 BauGB. Auf den Verkehrswert eines Grundstücks kann sich der Denkmalschutz grundsätzlich wertmindernd, werterhöhend aber auch wertneutral auswirken. Gerade bei repräsentativen Gründerzeithäusern und historischen Bauten stellt sich die Unterschutzstellung häufig als werterhöhende Auszeichnung aus. In den meisten Fällen wird der Denkmalschutz am Markt aufgrund des denkmalgerechten Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebots sowie des Abbruchsverbots als wertmindernd eingeschätzt. Das Merkmal Denkmalschutz muss sich jedoch nicht zwangsläufig auf die Höhe des Verkehrswerts auswirken. Zur Einschätzung der Auswirkung auf den Verkehrswert sind die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes abzuwägen.

3.9.6 Altlasten/ Bodenverunreinigungen

3.9.6.1 Vorbemerkungen

Der Begriff „Altlasten“ ist ohne Weiteres umfassend bzw. weit gefasst. Die rechtlich verbindliche Definition in § 2 Abs. 5 BBodSchG ist dagegen eng gefasst und deckt damit nur einen Teil der Sachverhalte bei vorhandenen Untergrundverunreinigungen ab, die zu finanziellen Risiken für einen Grundstückseigentümer führen können.

So ist ein Grundstückseigentümer einerseits dem Risiko ausgesetzt, von der zuständigen Behörde für die Gefahrenabwehr in Anspruch genommen zu werden, andererseits trägt er das Risiko eines kontaminationsbedingten Mehraufwandes bei gegebenenfalls geplanten Baumaßnahmen (z. B. durch erhöhte Entsorgungskosten für Bodenaushub). Hinzu kommt das Risiko eines merkantilen Minderwerts des Grundstücks infolge eines gegebenenfalls negativen Images durch das (vermeintliche oder tatsächliche) Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen.

3.9.6.2 Altlasten

Für das Bewertungsgrundstück ist in der Altflächendatei (unter der ALTIS-Nummer 414.000.030-001.083) ein Eintrag vorhanden (s. Anhang). Aufgrund der Branchenklassen der Betriebe ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenverände-

rungen im Sinne des Bundes-Boden-schutzgesetzes zu dieser Fläche liegen derzeit nicht vor. Untersuchungen erfolgten wahrscheinlich nicht. Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der hier eingetragenen Klasse 4 wird das Gefährdungspotenzial als „hoch“ eingestuft.

Eine Bewertung der eventuell vorhandenen Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen kann im Zuge des vorliegenden Gutachtens nicht qualifiziert und quantifiziert werden. Der Unterzeichner empfiehlt diesbezüglich gegebenenfalls Sondergutachten einzuholen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Verkehrswert

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

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt, da der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (wie z.B. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung, reine Geschäftsgrundstücke) sowie gewerblich genutzten Grundstücken).

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (=Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen etc. mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden.

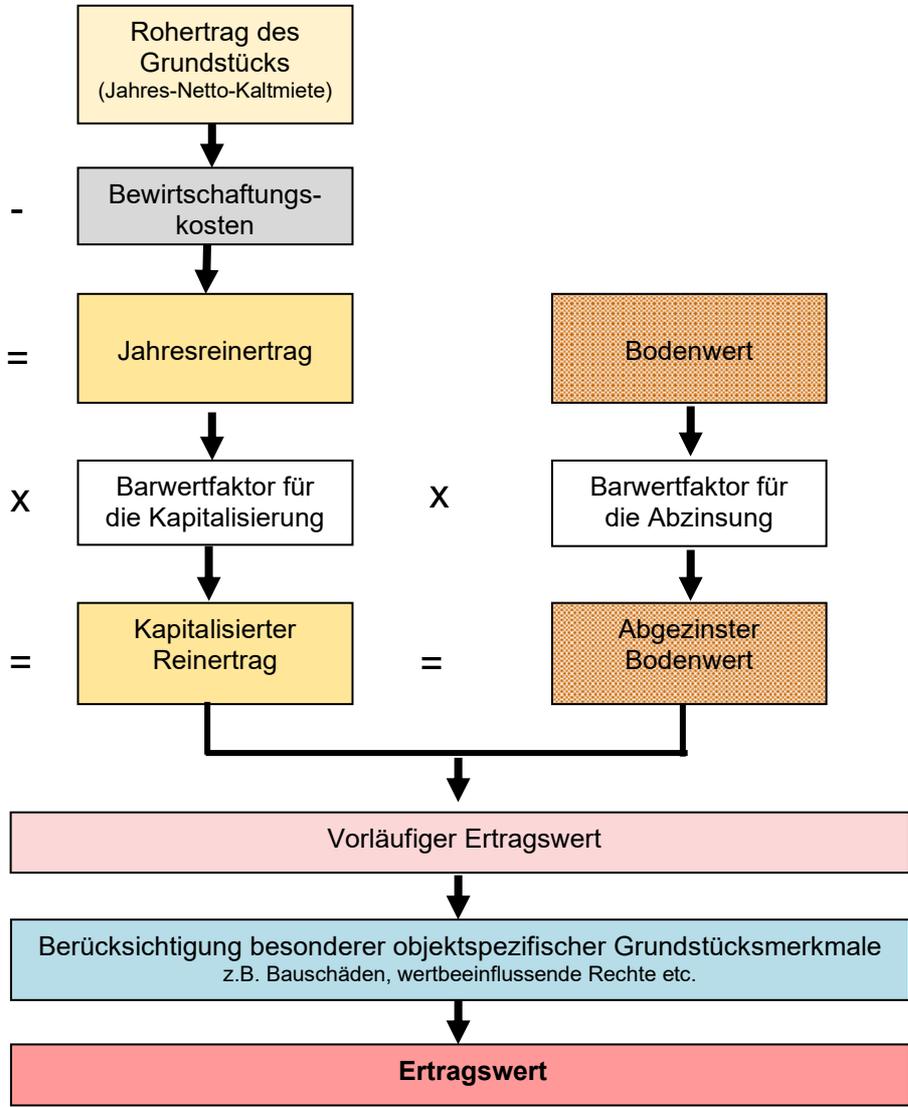


Abb. 6: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert**4.4.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung ermittelt. Der Bodenrichtwert (s. § 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwertzonen werden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Grundstücksstrukturen (wie Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) oder der speziellen Lage festgelegt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf lastenfreie und abgabenfreie Grundstücke.

4.4.2.1 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **1.200,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 1.200,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m²	

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.10.2023	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.200,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	66	66	× 1,00	
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche	× 1,00	E2
Fläche	-	751 m ²	× 1,00	E3
WGFZ	2,40	-	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.200,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird daher diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Der Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück keine Grundstücksgröße. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein für diese Bodenrichtwertzone übliche Grundstücksgröße. Eine Anpassung bzgl. der Grundstücksfläche erfolgt nicht.

E4: Das Maß der baulichen Nutzung wird vom Gutachterausschuss mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 2,4 definiert. Für das zu bewertende Anwesen liegen keine Flächenberechnungen, keine vermassten Grundrisse oder sonstige belastbaren Unterlagen vor. Der Unterzeichner geht ohne weiteres davon aus, dass das u bewertende Anwesen eine entsprechende bauliche Ausnutzung bzw. eine der Bebauung dieser Bodenrichtwertzone vergleichbare Ausnutzung aufweist. Eine Anpassung diesbezüglich erfolgt daher nicht.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.200,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.200,00 €/m ²	
Fläche	× 751,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 901.200,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 901.200,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Eltviller Straße 7 in Wiesbaden mit **901.200,00 €** ermittelt.

4.5 Ertragswertermittlung**4.5.1 Wertermittlungsdaten****4.5.1.1 Vermietbare Flächen**

Die Berechnungen der Wohnflächen/Mietflächen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Der Sachverständige hat diese den vorhandenen Objektunterlagen entnommen (siehe unter 3.3.8 und Anhang). Die vermietbare Wohnfläche beträgt rd. 830 m², die vermietbare gewerbliche Nutzfläche beträgt rd. 90 m².

Außenstellplatz (Innenhof):	1
Pkw-Garagen:	3

4.5.1.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Die erzielbare Miete orientiert sich an den tatsächlichen sowie den am Markt nachhaltig erzielbaren (orts- und marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind die vorliegenden Mietverträge/ Mietangaben, vorliegende Mietspiegel sowie Auswertungen der eigenen Mieten-Datenbank des SV.

Mietverträge

Die Wohnungen des Mehrfamilienhauses sind bis auf die zwei in Renovierung befindlichen Wohnungen vermietet. Mietverträge/Mietvertragliche Regelungen bzw. eine Aufstellung der derzeit gezahlten (Netto-Kalt-) Mieten liegen vor. Die zum Wertermittlungsstichtag generierten Mieteinnahmen (Wohnungen, Stellplätze und Gewerbeinheit) sind in folgender Aufstellung der Hausverwaltung rein nachrichtlich dargestellt.

	Mieteinheiten /Wohnungen	Miete (Netto-Kaltmiete/Monat)
1	Hochparterre (HP) links:	(in Renovierung)
2	Hochparterre (HP) rechts:	630,00 €
3	1. OG links:	870,00 €
4	1. OG rechts:	530,00 €
5	2. OG rechts:	720,00 €
6	2. OG links:	805,00 €
7	3. OG rechts:	725,00 €
8	3. OG links:	(in Renovierung)
9	DG rechts:	730,00 €
10	DG links:	695,00 €
11	Pkw-Stellplatz im Freien	20,00 €
12	Pkw-Garagenstellplatz	80,00 €
13	Pkw-Garagenstellplatz	85,00 €
14	Pkw-Garagenstellplatz	50,00 €
15	Gewerbeinheit	511,29 €
	Gesamt:	6.651,29 €

Mietspiegel

Für die Stadt Wiesbaden existiert ein einfacher Mietspiegel. (Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Fortschreibung), gültig ab 01. Januar 2021).

Rein nachrichtlich: Gemäß Eingruppierung in den Mietspiegel ermittelt der Unterzeichner für die 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 100 m² ortsübliche Netto-Kalt-Mieten in einer Spanne von 7,07 - 9,87 €/m². Für die Wohnung im 1. OG rechts mit einer Wohnfläche von 58,11 m² ergibt sich eine Mietpreisspanne von 7,91 - 10,71 €/m² und für die Wohnung im 1. OG links mit 109,10 m² Wohnfläche ergibt sich eine

Mietpreisspanne von 7,19 - 9,99 €/m². Es ist anzumerken, dass sich alle zum Wertermittlungsstichtag gezahlten Mieten innerhalb der o. g. Mietpreisspannen bewegen.

Mietdatenbanken

Der Unterzeichner ermittelt anhand von Maklerdaten einen durchschnittlichen (Wohnflächen-)Mietpreis bei Neuvermietungen von 3- bis 4- Zimmerwohnungen im Altbau (1880-1930) im Rheingauviertel im Sechsjahreszeitraum von rd. 10,26 €/m². In der Eltviller Straße wurden 3- bis 4- Zimmerwohnungen im Altbau stichtagsnah in einer Mietspanne von 8,01 €/m² bis 10,27 €/m² Wohnfläche vermietet.

Unter Berücksichtigung der (bekannten) mietvertraglichen Vereinbarungen und den (z.T. unterstellten) Ausstattungsqualitäten der Wohnungen zum Wertermittlungsstichtag werden vom SV folgende nachhaltig erzielbaren Netto-Kalt-Mieten für die Wohneinheiten, die Gewerbeeinheit und die Pkw-(Ein-) Stellplätze zur weiteren Wertermittlung angehalten:

Nr.	Mieteinheiten	Miete (Netto-Kaltmiete/Monat)
1 (3501)	Gewerbeeinheit (VH, HP, HG)	550,00 €
2 (3502)	Hochparterre rechts:	820,00 €
3 (3503)	Hochparterre links:	650,00 €
4 (3504)	1. OG links	870,00 €
5 (3505)	1. OG rechts:	560,00 €
6 (3506)	2. OG rechts:	800,00 €
7 (3507)	2. OG links:	850,00 €
8 (3508)	3. OG rechts:	800,00 €
9 (3509)	3. OG links:	900,00 €
10 (3510)	DG rechts	730,00 €
11 (3511)	DG links	700,00 €
12	Garagenstellplätze 3 St.	230,00 €
13	Außenstellplatz:	30,00 €
	Gesamt:	8.490,00 €

Die angehaltenen Mietpreise orientieren sich am Mietspiegel der Stadt Wiesbaden und den gesetzlichen Vorgaben sowie Mietpreisen (für vergleichbaren Wohnraum) der eigenen Mietpreisdatenbank des SV.

Die Mietpreise der Garageneinstellplätze werden ortsüblich mit jeweils 85,00 €/Monat angesetzt. Eine der drei Pkw-Garageneinstellplätze liegt ungünstig am Grundstücksrand und erfordert gemäß Auskunft der Hausverwaltung zum Parken/Einfahren des Pkw einen erheblichen Rangieraufwand. Für diesen Pkw-Garagenplatz wird ein Mietpreis von 60,00 €/Monat angehalten.

4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Anlage 1 Nr. 2 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichende Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben. Diese jährliche Anpassung ist in Anlage 1 Nr. 3 EW-RL geregelt.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten 344,00 € je Wohnung:

3.440,00 € jährlich

Verwaltungskosten für die Gewerbeeinheit 3 % des gewerblichen Rohertrags:	198,00 € jährlich
Verwaltungskosten 45,00 € je Pkw-Einstellplatz:	135,00 € jährlich

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Instandhaltungskosten 13,50 € x rd. 830,00 m ² Wohnfläche:	11.205,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 3,90 € x 90,00 m ² gewerblichen Nutzfläche:	351,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 102,00 € je Pkw-Einstellplatz:	306,00 € jährlich

Das **Mietausfallwagnis** bezeichnet das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.:	2.038,00 € jährlich
--	---------------------

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 17.673,00 €. Dies entspricht rd. 17,34 Prozent am Rohertrag.

4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 auf Grundlage Anlage 3 der SW-RL (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) bestimmt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für die baulichen Anlagen wertermittlungstheoretisch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

4.5.1.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführ-

ten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt ca. 120 Jahre zum Zeitpunkt der Wertermittlung. Bezogen auf das Wohnhaus wird ein mittlerer Modernisierungsgrad ermittelt. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (Wohnhaus und Nebengebäude) wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit wertermittlungstheoretisch mit rd. 25 Jahre angesetzt.

4.5.1.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln.

Die wertrelevanten Daten wurden aus Kaufverträgen aus dem Jahr 2022 erhoben und ausgewertet. Im Rahmen der Umsetzung der ImmoWertV 2021 wurden diese der Übergangsregelung zufolge die modellkonform auf der Grundlage der Modelle und Verfahren vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 abgeleitet.

Denkmalspezifische Liegenschaftszinssätze liegen für den maßgeblichen Bereich nicht vor. Auch die meisten anderen regionalen Marktberichte Hessens weisen keine speziellen Liegenschaftszinssätze für denkmalgeschützte Immobilien, insbesondere Mehrfamilienhäuser aus. In der Regel sind bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze auch Kaufpreise von repräsentativen, historischen und/oder denkmalgeschützten Anwesen einbezogen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ermittelt. Die Grundlage der Liegenschaftszinssätze (LZ) sind Kaufpreise und die entsprechenden Jahresnettomieten, die von den Erwerbern abgefragt wurden für gleichartig gebaute und genutzte Grundstücke sowie die entsprechenden vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und die üblichen Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswert-Richtlinie.

Typisch für den Wiesbadener Grundstücksmarkt ist, dass die Baujahre der verkauften Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude meist vor 1949 lagen (vgl. Seite 13, Immobilienmarktbericht 2023). Insgesamt wurden 45 Mehrfamilienhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis lag bei 2,299 Millionen Euro, die Grundstücksgröße lag bei durchschnittlich 722 m², die Wohnfläche durchschnittlich bei 646 m², der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 3.567 € (vgl. S. 14; Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der Liegenschaftszinssatz nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Aufgrund des geringen gewerblichen Ertragsanteils wird zunächst der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe) mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 bis ≤ 30 Jahre gewählt.

Merkmale der Daten- grundlage	Vertrauensbereich			Auswirkungen auf den LZS	SV-Wertung bzgl. Bewertungsobjekt
	+0,7 Sta	Mittelwert 1,3 %	-0,7 Sta		
Miete				Abschlag	- 0,2
RND (Laufzeit 25 Jahre)				neutral	
Lage (Bodenrichtwertniveau)				Abschlag	- 0,1
Angebot u. Nachfrage/ Entwicklungspotenzial				Abschlag	- 0,1
	Abweichung vom Mittelwert				- 0,4

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit 0,9 Prozent angesetzt.

Vervielfältiger: Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren (Vervielfältiger) auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 0,9 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 22,3.

Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses

Vom Unterzeichner wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Wohngebäude beantragt. Dem Gutachterausschuss liegen lediglich zwei hinreichend vergleichbare Objekte bzgl. der Lage, Baujahr, Grundstücksgröße und Wohnfläche vor. Deren Kaufpreise bestätigen das Ergebnis des Unterzeichners.

4.5.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.5.1.7.1 Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.9.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Zusammenstellung	€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
Nichtzutreffend	-
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
<u>Tiefkeller</u>	
Korrosionen a.d. Deckenstahlträgern	3.000,00
<u>Wohnung Hochparterre Links</u>	
Innenwände	2.500,00
Decken	2.000,00
Elektroinstallationsarbeiten	2.500,00
Sanitärinstallationsarbeiten	4.000,00
<u>Wohnung 3.OG Links</u>	
Innenwände	8.000,00
Decken	6.000,00
Elektroinstallationsarbeiten	8.000,00
Sanitärinstallationsarbeiten	14.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	50.000,00
Baunebenkosten (19%)	9.500,00
Zwischensumme 2	59.500,00

4.5.1.7.2 Denkmalschutz

Das Anwesen ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG. Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragraphen 194 BauGB. Auf den Verkehrswert eines Grundstücks kann sich der Denkmalschutz grundsätzlich wertmindernd, werterhöhend aber auch wertneutral auswirken. Gerade bei repräsentativen Gründerzeithäusern und historischen Bauten stellt sich die Unterschutzstellung häufig als werterhöhende Auszeichnung dar. In den meisten Fällen wird der Denkmalschutz am Markt aufgrund des denkmalgerechten Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebots sowie des Abbruchsverbots als wertmindernd eingeschätzt. Das Merkmal Denkmalschutz muss sich jedoch nicht zwangsläufig auf die Höhe des Verkehrswerts auswirken. Zur Einschätzung der Auswirkung auf den Verkehrswert sind die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes abzuwägen³.

Im vorliegendem Bewertungsfall handelt es sich um ein repräsentatives Mehrfamilienhaus, das ohne weiteres im Vergleich zu einem vergleichbar repräsentativen nicht unter Denkmalschutz gestellten Wohngebäude keine Vor- und Nachteile bzgl. seiner Erträge bzw. seines Gebrauchswertes aufweist.

Allgemein als Nachteile der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts hervorzuheben und damit ggf. wertmindernd zu berücksichtigen, sind u.a. folgende Aspekte:

- Pflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung, sachgemäßer Behandlung sowie Schutz vor Gefährdung
- Höhere Bewirtschaftungskosten (i.d.R. durch höhere Instand- und Unterhaltungskosten)
- Pflicht zur Erhaltung und Pflege sowie sinnvollen Nutzung des Denkmals einschl. Abbruchverbots
- Genehmigungspflicht bei sämtlichen baulichen Veränderungen etc.
- Erhöhte Energiekosten

³ Vgl. Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Köln 2023

Allgemein als Vorteile der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts hervorzuheben sind u.a. die Aspekte:

- Befreiung von baurechtlichen Auflagen beispielsweise nach EnEV bzw. GEG (energetische Sanierung) aufgrund der Denkmaleigenschaft
- Ggf. Fördermaßnahmen bei baulichen Veränderungen
Staatliche Zuschüsse in Form
- steuerliche Vorteile, u.a. durch die Sonderabschreibung, die sog. Denkmalschutz-Abschreibung (AfA⁴) (in diesem Fall als vermietetes Renditeobjekt: Kaufpreis nach Abzug des Gebäudewerts mit 2 % bzw. 2,5 % abschreibungsfähig. Für Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Nutzung eines Denkmals mit behördlicher Absprache Absetzung der Kosten für einen Zeitraum von acht Jahren mit 9 % jährlich und weitere vier Jahre mit 7 %)
- sowie ggf. Förderungen der Gemeinde oder des Landes.

Im vorliegenden Bewertungsfall wiegen sich aus sachverständiger Betrachtung die Vor- und Nachteile bzw. werterhöhende und wertmindernde Faktoren durch die Unterschützstellung auf. Zu- oder Abschläge aufgrund der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts werden daher nicht vorgenommen.

⁴ AfA Def.: Absetzung für Abnutzung

4.5.2 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche		Miete	Miete
		rd.		netto-kalt	netto-kalt
		(m ² /Anzahl)		monatlich (€)*	jährlich (€)
	Wohnung HP links	70,51		650,00	7.800,00
	Wohnung HP rechts	82,34		820,00	9.840,00
	Wohnung 1.OG links	109,10		870,00	10.440,00
	Wohnung 1.OG rechts	58,11		560,00	6.720,00
	Wohnung 2.OG links	87,51		850,00	10.200,00
	Wohnung 2.OG rechts	80,28		800,00	9.600,00
	Wohnung 3.OG links	89,28		900,00	10.800,00
	Wohnung 3.OG rechts	81,00		800,00	9.600,00
	Wohnung DG links	86,69		700,00	8.400,00
	Wohnung DG rechts	85,85		730,00	8.760,00
	Gewerbeeinheit	90,00		550,00	6.600,00
	Pkw-Garagen-St.plätze	3		230,00	2.760,00
	Pkw-Außenstellplatz	1		30,00	360,00
Summe		89,28		8.490,00	101.880,00
*In den Mietansätzen sind Keller-/abstellräume enthalten					
Rohrertrag					101.880,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)					17.673,00 €
jährlicher Reinertrag					84.207,00 €
Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)		0,90%	x	901.200,00 €	8.110,80 €
Ertrag der baulichen Anlagen					76.096,20 €
Vervielfältiger					22,30
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von		0,90%			
bei einer Restnutzungsdauer (n) von		25	Jahren		
Ertragswert der baulichen Anlagen					1.696.945,26 €
Bodenwert				+	901.200,00 €
vorläufiger Ertragswert					2.598.145,26 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.				-	59.500,00 €
Ertragswert des Grundstücks					2.538.645,26 €
Ertragswert des Grundstücks rd.					2.539.000,00 €

Dies entspricht rd. 3.130 €/m² Wohnfläche. Der Ertragsfaktor beträgt rd. 25,50.

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks, Eltviller Straße 7 in 65197 Wiesbaden wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2023 mit rd. 2.539.000,00 € ermittelt.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Wiesbaden Blatt Nr. 33797
Flur 64, Flurstück 1692/20, Hof- und Gebäudefläche, 751 m²

Eltviller Straße 7 in 65197 Wiesbaden

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2023** mit

2.539.000,00 €

in Worten: **zweimillionenfünfhundertneununddreißigtausend Euro**
geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

12.12.2023

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisspläne Wohnhaus
- 5.4 Lager, Schuppen
- 5.5 ALTIS-Auskunft
- 5.6 Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis
- 5.7 Flächennutzungsplan
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5,9 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

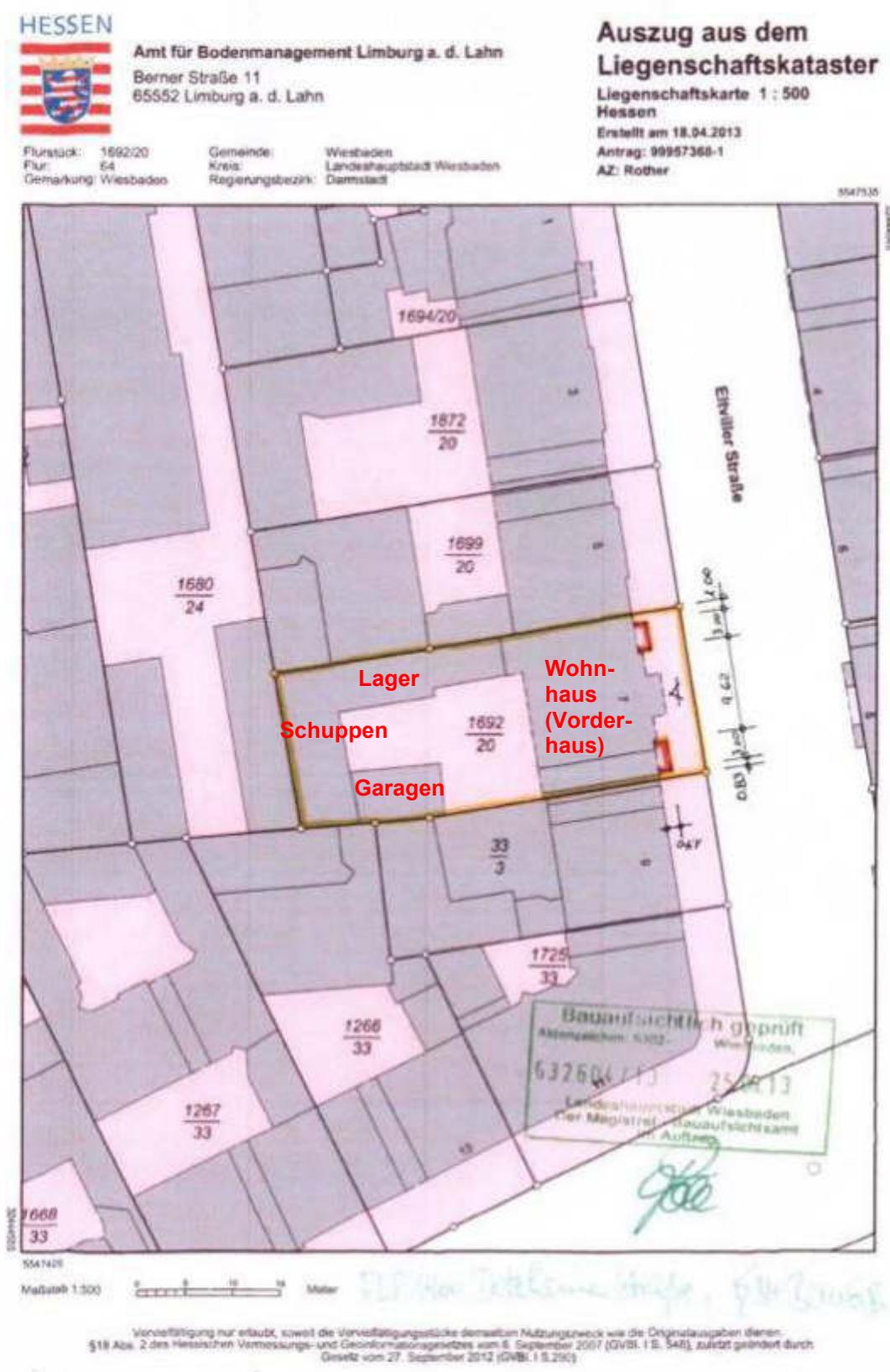


Abb. 7: Lageplan; Quelle: Bauakte; Roteintragungen d.d. SV

5.3 Grundrisspläne Wohnhaus

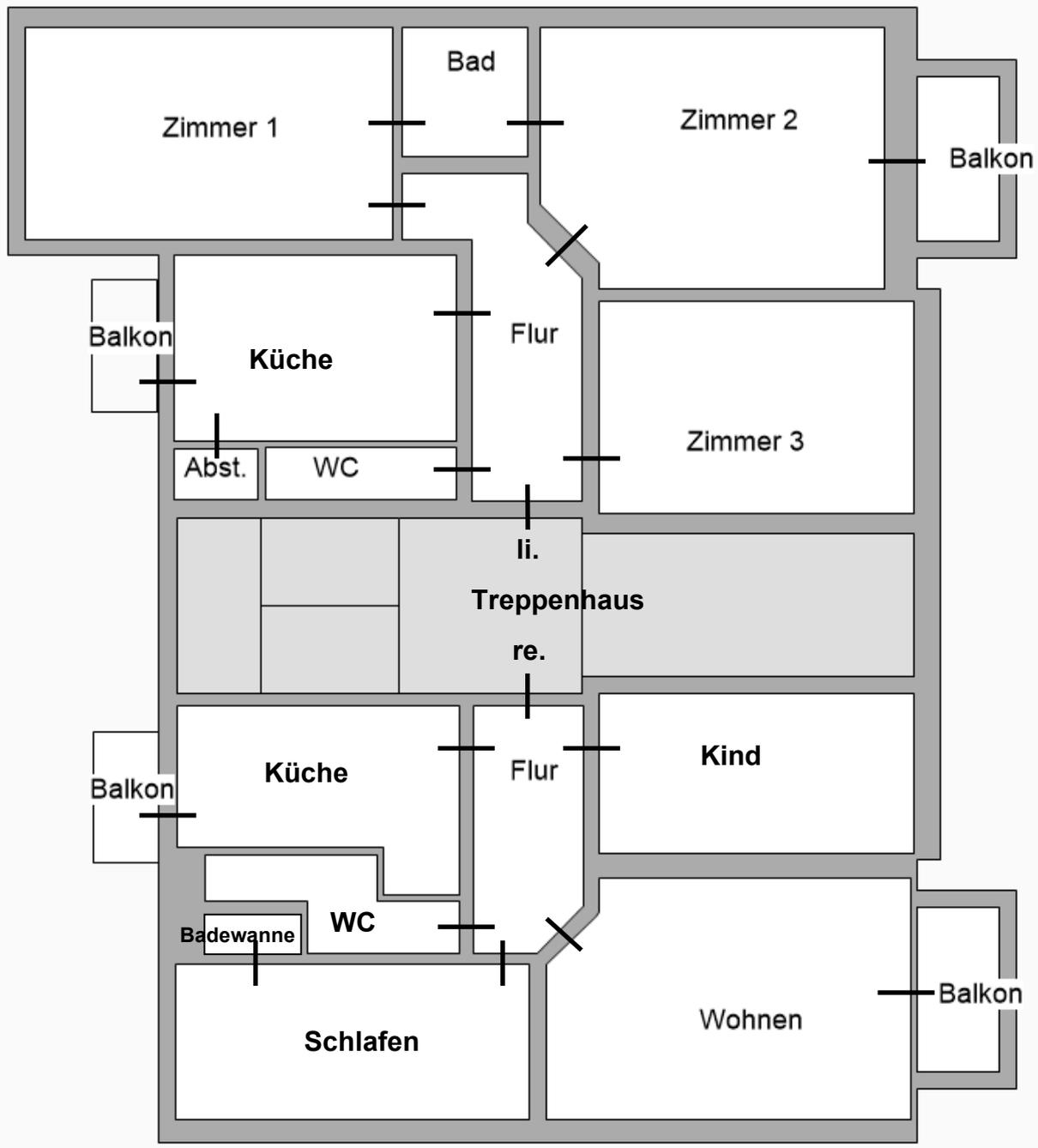


Abb. 8: Grundrisssskizze (ohne Maßstab) des SV (grob schematische Raumaufteilung); Hochparterre (ohne Nebengebäude und Garagen)

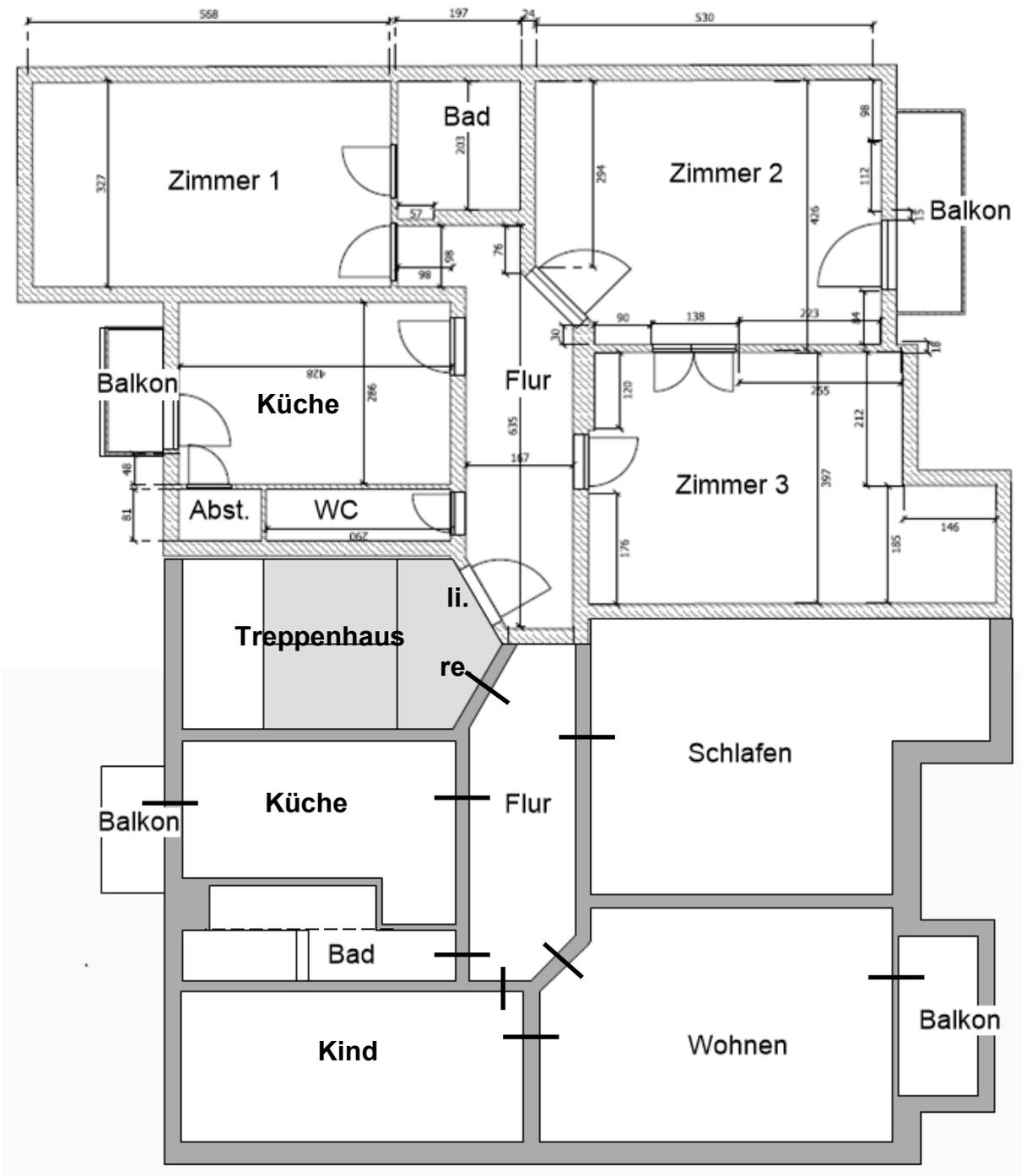


Abb. 9: Grundriss 2. OG links (Quelle: Hausverwaltung) u. Grundrisskizze (ohne Maßstab) des SV (grob schematische Raumaufteilung); 2. OG rechts (ohne Nebengebäude und Garagen)

5.4 Lager/Schuppen

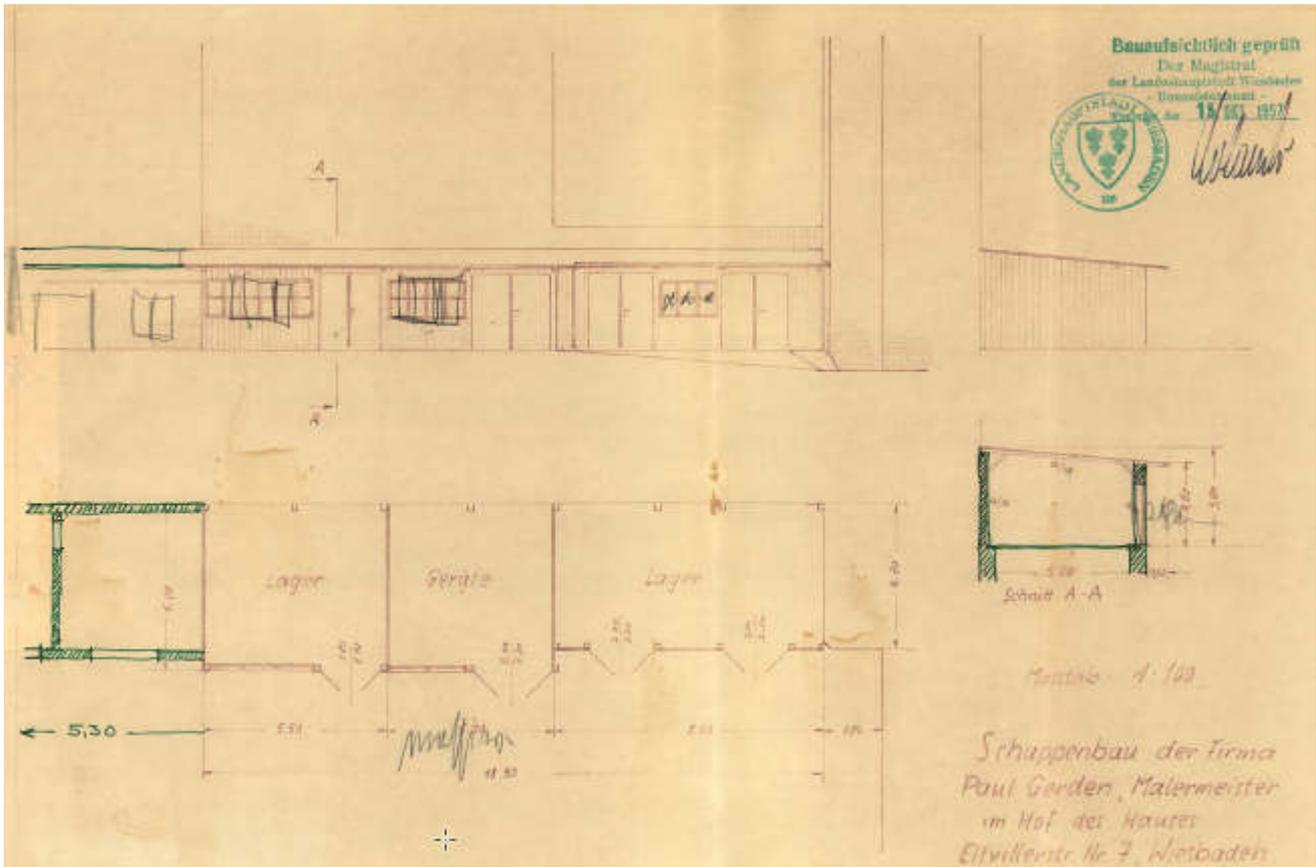


Abb. 10: Grundriss, Ansicht und Schnitt des Lagergebäudes, Schuppens (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

5.5 ALTIS-AuskunftHESSISCHES LANDESAMT
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE**ALTFLÄCHEN - Gesamtausdruck**

ALTIS – Nummer	414.000.030-001.083
Erfassungsdatum:	15.05.1993
Datum des Datenabrufs:	14.09.2023
Letzte Stammdatenbearbeitung:	09.12.2022
Stammdaten:	
Art der Fläche:	<i>Altstandort</i>
Status der Gesamtfläche:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Arbeitsname:	...
Aktenzeichen (zust. Behörde):	
Kreis:	Landeshauptstadt Wiesbaden
Gemeinde/Stadt:	Wiesbaden
Ortsteil:	RHEINGAUVIERTEL,HOLLERBORN 03
Gemarkung:	Wiesbaden
Straße, Hausnummer:	Eltviller Straße 7
Art der Adresse:	Stammdresse
Prüfdatum der Adresse	10.12.2010
Entfernung zur Ersatzadresse:	
Richtung zur Ersatzadresse:	
Größe der Fläche (m ²):	749
Bemerkung (zust. Behörde):	
Bemerkung (Kommune)	AFR-ALTIS-Validierung 2010/2011 (Bescheid vom 16.12.2009)
Aktenzeichen (Kommune)	589/1673B
Kartengrundlage:	
TK 25:	5915 Wiesbaden
Rechtswert:	3444672
Hochwert:	5549263
Ost-Koordinate (UTM)	32444620
Nord-Koordinate (UTM)	5547483

ALTIS-Nummer 414.000.030-001.083

- 3 -

Abdichtungen:

Oberfläche	Basis/Sohle	Flanke/Wände	Geländeveränderung	Stand der Technik	Früherer Zustand	Zustand der Oberflächenabdichtung	Bemerkung

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Bemerkung	Anlagen-Name und Beschreibung
Steyer, Josef	Wäscherei						Steyer, Josef, Wäscherei
Reifert, Heidi	Fotoarbeiten						Reifert, Heidi, Fotoarbeiten

Anlagen:

Anlagen-Name	Anlagen-Beschreibung	Branche (nach HLU/G/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende	Bemerkung	Vorkommisart	Bemerkungen zu Vorkommnissen
Steyer, Josef	Wäscherei	Wäscherei / Wäscherei	2 / 2	06/1927	02/1950			
Reifert, Heidi	Fotoarbeiten	Kraftfahrzeuge (Reparatur) / Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)	4 / 4	02/1984	01/1985			

Stoffe:

Stoffnummer	Stoffbezeichnung	Kenntnisnahme durch:	Bemerkung	Anlagen-Name und Beschreibung

Gutachten:

Gutachtername	Datum und Untersuchungstyp	Titel	Bemerkung

Gutachten – Untersuchungen / Verunreinigungen:

Gutachtername	Datum und Untersuchungstyp	Medium	Auffälligkeiten	Handlungsbedarf	Handlungsbedarf (Gutachter)	Bemerkung	Schadstoff	Bemerkungen zu Verunreinigungen

ALTIS-Nummer 414.000.030-001.083

- 5 -

Bemerkungen:

Schlagworte	Bemerkungstext	Zusätzlicher Text	Bemerkung
Prüfung im Rahmen der AFR-ALTIS-Validierung 2010-2014	Validierungsergebnis bgu 2013/2014: Lage bestätigt, Bewertung aus Ortsbesichtigung: positiv, Art und Umfang Wäscherei		

Bewertungen:

Art	Datum	Bearbeitungsstufe	← Weitere Veranlassung →		← Bemerkungen →		
			bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Entscheidung (nur Altdaten)	Bemerkung	Bemerkung Fortsetzung

Abb. 11: Auszüge aus dem Altflächen-Gesamtausdruck (Seite 1, 3, 5); Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Regierungspräsidium Darmstadt

5.6 Auszug aus dem Denkmalverzeichnis



Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 18.09.2023 10:48



Seite 1 von 2

Kreis: Wiesbaden, Stadt
Ort: Wiesbaden
Ortsteil: Wiesbaden

Straße/HNr.: Eltviller Straße 7

Flur: 64
Flurstück: 1692/20

Denkmalstatus: Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG
Denkmalwert: aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- ↑ Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- └┘ Jüdischer Friedhof
- ⚡ Kleindenkmal, Bildstock
- ▲ Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Bauantrag: 21.7.1904

Antragsteller: Karl Biltz, Maurermeister

Architekt: derselbe

Rote Ziegelverblendung mit farblich kontrastierenden Dekor- und Architekturelementen (Zement auf Werkstein gestrichen) bringt die neobarocke Plastizität und Formfülle der Fassade des Zweispanners zu fulminanter Wirkung im Straßenbild. Besteht zur Zeit der Mangel formal ganz unpassender Balkonbrüstungen, wird dieser kompensiert durch den ansonsten weitgehend ungestörten Erhaltungszustand eines großen Detailreichtums. Das gilt auch für die vielgestaltige Dachzone. Eine symmetrische Giebelgruppierung überhöht die mit Risalitwirkung vorgestellten inneren Achsen mit mittigem dreigeschossigen Erker. Die Erkerkonsolen ruhen auf Säulen, die den mit einer von Putten getragenen Kartusche aufgeschmückten Rundbogen des Eingangs flankieren. Die originale Haustür ist erhalten. Erhalten sind im Windfang die Marmortreppe und Jugendstil-Wandfliesen. Die obligate Schwingtür (zum Teil noch mit der Kunstverglasung) trennt vom authentischen Treppenhaus. Der Vorgarten ist beibehalten.

Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen.



Eltviller Straße 7

Abb. 12: Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landesamts für Denkmalpflege: Kulturdenkmale Eltviller Str. 7; Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

5.7 Flächennutzungsplan

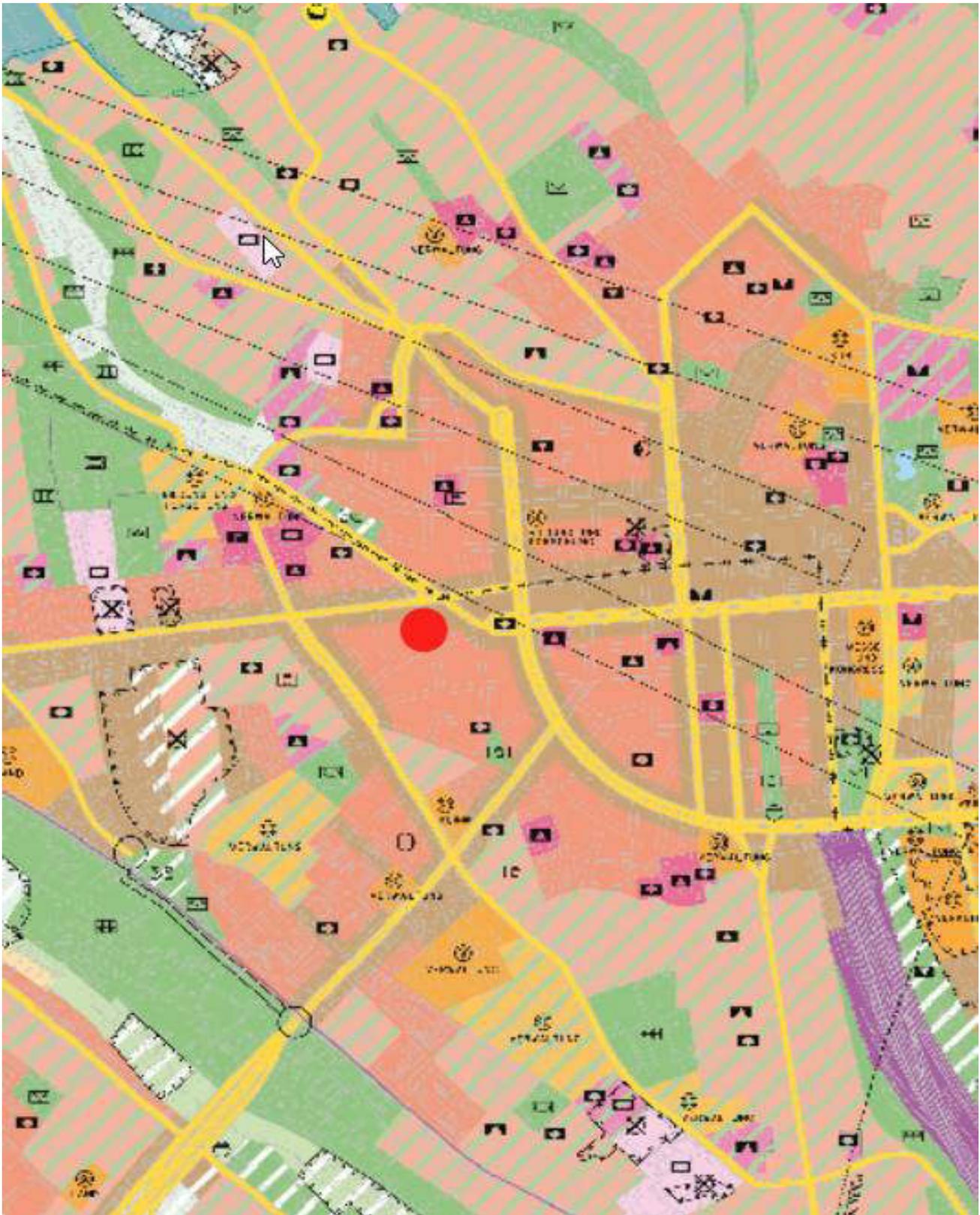


Abb. 13: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan

Quelle: <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

- Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023
- Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004
- Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015
- Krautzberger, M.:** Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege. 5. Überarbeitete und erweiterte Auflage. Verlag C.H. Beck. München 2022
- Gutachterausschuss für Immobilienbewertung für den Bereich der Stadt Wiesbaden (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2023.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Osten, von der Eltviller Straße



Foto 2 des SV: Ansicht von Westen; Vorderhaus-Rückseite, Innenhof

Garagen

Schuppen

Lager



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen, Innenhof, Nebengebäude und Garagen; Roteintragungen u. Anonymisierungen d. d. SV



Foto 4 des SV: Schuppen



Foto 5 des SV: Lager



Foto 6 des SV: Garagen; Anonymisierungen d. d. SV



Foto 7 des SV: Hauseingang/Treppenhaus



Foto 8 des SV: Wohnung Hochparterre links, Flur



Foto 9 des SV: Wohnung Hochparterre links, Bad



Foto 10 des SV: Wohnung Hochparterre links; Küche



Foto 11 des SV: Wohnung Hochparterre rechts; Wohnungseingang



Foto 12 des SV: Wohnung Hochparterre re., Schlafzimmer/Badewanne



Foto 13 des SV: Wohnung 1. OG links, Wohnen



Foto 14 des SV: Wohnung 1. OG links; Bad



Foto 15 des SV: Wohnung 1. OG rechts; Flur

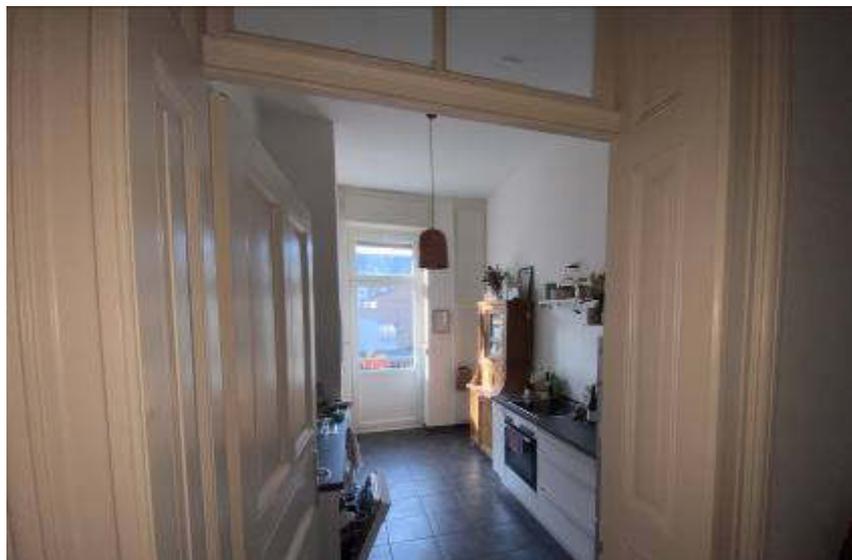


Foto 16 des SV: Wohnung 1. OG rechts; Küche



Foto 17 des SV: Wohnung 2.OG links, Flur



Foto 18 des SV: Wohnung 2.OG links, Bad

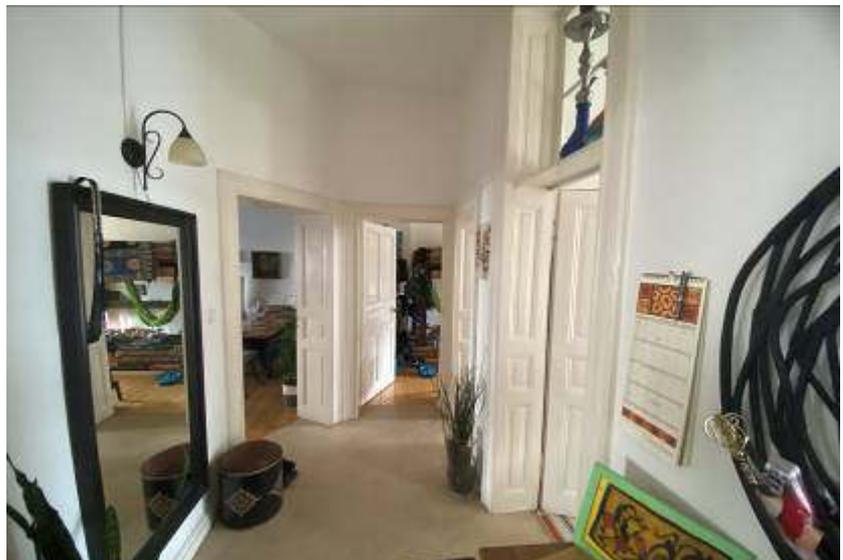


Foto 19 des SV: Wohnung 2.OG rechts, Flur



Foto 20 des SV: Wohnung 2.OG rechts, Küche



Foto 21 des SV: Wohnung 3.OG links, Flur



Foto 22 des SV: Wohnung 3.OG links, Küche



Foto 23 des SV: Wohnung 3.OG links, Bad



Foto 24 des SV: Wohnung DG links, Flur



Foto 25 des SV: Wohnung DG links, Küche