

Gerhard Kremer

Diplom-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 Wohnhaus (2-3 Wohneinheiten)
Gemarkung Biebrich
Flur 19, Flurstück 368/2

Erich-Ollenhauer-Straße 33
65187 Wiesbaden – Biebrich

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
65174 Wiesbaden
Aktenzeichen 61K31/24

**Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (2-3 Wohneinheiten)
bebaute Grundstück
Erich-Ollenhauer-Straße 33, 65187 Wiesbaden**

Wertermittlungsstichtag: 20.08.2024
Qualitätsstichtag: 20.08.2024

wurde ermittelt mit

365.000,00 €

Zusammenfassung

Grundstück

bebaut mit einem Wohnhaus (2-3 Wohneinheiten)
(Doppelhaushälfte)

Erich-Ollenhauer-Straße 33 65187 Wiesbaden - Biebrich

Aktenzeichen:	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 31/24
Objektart:	Wohnhaus, einseitig angebaut (2-3 Wohneinheiten)
Objektanschrift:	Erich-Ollenhauer-Straße 33 65187 Wiesbaden-Biebrich
Gemarkung:	Biebrich
Flur:	19
Flurstück:	368/2,
Grundstücksgröße:	Hof- und Gebäudefläche 784 m ² , Gartenfläche 1.630 m ²
Baujahr:	Wohnhaus Baujahr ca. 1960 (fiktiv)
Gebäude:	in einseitiger Grenzbebauung errichtetes Wohnhaus, 2-geschoßig, 2-3 Wohneinheiten
Bauweise:	Herkömmliche Massivbauweise in Mauerwerkskonstruktion, Wohnhaus voll unterkellert, Satteldach, Dachgeschoss ausgebaut
Art der Nutzung:	Annahme Wohnnutzung
Wohnfläche:	gesamt grob überschlägig ermittelt ca. 168 m ²
Ausstattung:	Annahme überwiegend einfacher Ausstattungsstandard
Unterhaltungszustand	mäßiger Unterhaltungszustand (Außenansicht) Keine Innenbesichtigung möglich.
PKW-Stellplätze:	Stellplatz im Freien mit 1-2 Stellplätzen
Verkehrswert:	365.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2024
Qualitätsstichtag:	20.08.2024
Sonstiges:	Das Wertermittlungsobjekt ist einer erheblichen Lärmbelastigung und Luftverschmutzung durch Nähe zur Autobahn A66 ausgesetzt.

**Das Gutachten wurde auf der Grundlage einer Außenbesichtigung
erstellt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.**

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben	4
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
2. Rechte und Belastungen des Grundstückes	6
2.1. Grundbuch	6
2.2. Baulasten	6
2.3. Altlasten	6
2.4. Denkmalschutz	6
3. Beschreibung des Grundstücks	7
3.1. Lagebeurteilung	7
3.2. Grundstücksbeschreibung	8
3.3. Erschließung	8
3.4. Baurecht	8
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr	9
4.2. Ausstattung – bewegliche Teile	9
4.3. Unterhaltungszustand	9
4.4. Außenanlagen	9
4.5. Baumängel und Bauschäden	9
4.6. Garagen- und Kfz-Stellplätze	10
4.7. Sonstige Objekteigenschaften	10
4.8. Gesamtbeurteilung	10
5. Ermittlung des Sachwertes	11
5.1. Ermittlung des Bodenwertes	11
5.2. Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen	13
5.3. Sachwert	15
5.4. Berücksichtigung der Marktlage	15
6. Festlegung des Verkehrswertes	16
6.1. Ableitung des Verkehrswertes	16
6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren	16
6.3. Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt	16
6.4. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	17
6.5. Baumängel und Bauschäden	17
7. Belastung durch Nähe zur Autobahn A66	18
8. Bewegliche Gegenstände	19
9. Verkehrswert	
9.1. Festlegung des Verkehrswertes	20
9.2. Verkehrswertes (§194 BauGB)	20
Anlagen	21-25

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens wurde am 08.07.2024 schriftlich beauftragt durch:

Amtsgericht Wiesbaden
65189 Wiesbaden
Aktenzeichen 61 K 31/24

Zweck der Auftragserteilung ist die Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerungssache.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 11.06.2024 wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet.

1.2. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist nachfolgender Grundbesitz:

Amtsgericht	Wiesbaden
Grundbuch von	Biebrich
Blatt	8811
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Biebrich
Flur	19
Flurstück	368/2
Größe	Hof- und Gebäudefläche 784 m ² , Gartenfläche 1.630 m ² Erich-Ollenhauer-Straße 33

einschließlich der beweglichen Gegenstände (§ 55 ZVG).

1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände

Das Grundstück ist mit einem, in einseitiger Grenzbebauung errichteten Wohnhaus bebaut. Die Nutzungsverhältnisse waren wegen fehlender Unterlagen und nicht gestatteter Innenbesichtigung nicht zu ermitteln.

1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung

Von der Doppelhaushälfte Erich-Ollenhauer-Straße 33 liegen beim Bauaufsichtsamt in Wiesbaden keine geeigneten Unterlagen zur Doppelhaushälfte vor. Für die angrenzende Doppelhaushälfte (Erich-Ollenhauer-Straße 31) sind Bauunterlagen zum Wiederaufbau des Dachgeschosses Ende der 1940er Jahre vor. Dazu liegen aus 1948 einfache Grundrisspläne zu Haus Nr. 31 vor. Für die Bewertung wurde aufgrund der Größe und Fensteranordnung davon ausgegangen, dass das Wohnhaus Nr.33 spiegelgleich zu Haus 31 erbaut wurde.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte findet die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2022) Anwendung.

Der Wertermittlung 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 Außenmaße der einzelnen Geschosse mit entsprechenden Abzügen für Wände und nicht zu berücksichtigenden Flächen wie Treppen usw.

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. Wertermittlungsstichtag (§3, ImmoWertV)

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

Wertermittlungsstichtag: 20.08.2024

1.6. Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV)

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

Qualitätsstichtag: 20.08.2024

1.7. Bewertungsgrundlagen

vom Amtsgericht Wiesbaden zu der angeordneten Zwangsversteigerung.

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 11.06.2024 zur Zwangsversteigerung.
- Grundbuchauszug vom 12.07.2024

- **Dem Bauamt Wiesbaden liegen keine weiteren Unterlagen zur Bebauung des Grundstücks vor.**

1.8. Datum der Ortsbesichtigung

1. Ortstermin

Schuldner und Gläubigerin wurden mit Schreiben vom 22.07.2024 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 05.08.2024 um 11:00 Uhr informiert.

Zum 1. Besichtigungstermin waren weder Schuldner noch ein Vertreter der Gläubigerin anwesend. Der Ortstermin wurde um 11:30 Uhr beendet.
Teilnehmer: der Unterzeichner

2. Ortstermin

Schuldner und Gläubigerin wurden mit Schreiben vom 05.08.2024 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 20.08.2024 um 9:30 Uhr informiert.

Zum 2. Besichtigungstermin war der Schuldner Nr. 2 des Beschlusses vom 11.06.2024 anwesend. Ein Zugang zum Gebäude wurde nicht gestattet.

Eine Außenbesichtigung vom öffentlichen Straßenraum wurde ohne Teilnehmer durchgeführt. Ein Zutritt zum Grundstück/Gebäude war nicht gegeben. Der Ortstermin wurde um 11:30 Uhr beendet.

Teilnehmer: der Sachverständige

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 12.07.2024.
Amtsgericht Wiesbaden, Grundbuch von Biebrich, Blatt 8811.

Eintragungen in das Grundbuch.

Abteilung I des Grundbuchs

Eigentümer

Laufende Nr. 3.1. Eigentümer zu ½, eingetragen am 04.08.2011

Laufende Nr. 3.2. Eigentümer zu ½, eingetragen am 04.08.2011

Abteilung II des Grundbuchs

Laufende Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61K31/24), eingetragen am 12.06.2024.

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 Auskunft beim Bauamt Wiesbaden vom 07.08.2024 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

Das Bewertungsobjekt/Anwesen ist 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: Der Stadtteil Biebrich ist einer der südlichen Stadtteile von Wiesbaden und bildet mit ca. 37.000 Einwohnern den größten Stadtteil von Wiesbaden. Der Kernbereich von Biebrich erstreckt sich zwischen dem Schlosspark im Westen, dem Gewerbegebiet der Höchst AG im Osten, der Kasteler Straße im Norden und dem Rhein im Süden. Die Wohnlagen in direkter Nähe zu den Industrie- und Gewerbeflächen im Osten des Stadtteils sind überwiegend einfache Wohnlagen. Die besseren Wohnlagen befinden sich an der Westseite im südlichen Parkfeld und seitlich der Biebricher Allee Richtung Innenstadt.

Die Erich-Ollenhauer-Straße ist eine wichtige Verkehrsader in Wiesbaden, die eine zentrale Rolle im städtischen Verkehrssystem spielt. Sie verbindet verschiedene Stadtteile miteinander und dient als Hauptzugangsstraße für den Verkehr aus den umliegenden Gebieten in die Innenstadt. Die Straße ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr von Bedeutung.

Das Bewertungsobjekt grenzt als Doppelhaushälfte unmittelbar an die südlich gelegene Autobahn A66 an. Die Erich-Ollenhauer Straße verläuft in Nord-Ost-Richtung und kreuzt die in West-Ost verlaufende Autobahn A66 über eine 2-spurige Straßenbrücke mit Gehwegen.

Das Bewertungsobjekt ist von der Autobahn A66 aus dem Rheingau kommend sehr gut zu sehen.

Versorgungsgeschäfte mit den Dingen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Biebrich in vielfältiger Auswahl angesiedelt.

Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtnetz von Wiesbaden liegt mit der Buslinie N9 unmittelbar im Bereich des Bewertungsobjektes.

Die Entfernung betragen:

Bushaltestelle Stadtbus	vor dem Bewertungsobjekt
Fußgängerzone Wiesbaden	ca. 4,0 km
Hauptbahnhof Wiesbaden	ca. 4,0 km
Autobahn A66 Wiesbaden-Frankfurt	ca. 1,0 km
Autobahn A66/643 Wiesbaden – Mainz	ca. 3,0 km

3.2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück mit insgesamt 2.412 m² ist von seiner Grundform unregelmäßig geschnitten und in 2 Teilflächen aufgeteilt. Gemäß Grundbuchauszug weist das Flurstück eine Teilfläche von 784 m² als Hof- und Gebäudefläche sowie eine weitere Fläche als Gartenland mit 1.630 m² aus.

Die auf der Westseite liegende Hof- und Gebäudefläche weist eine Bebauung mit einem 2-geschossigen Wohnhaus in einseitiger Grenzbebauung aus. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über einen kurzen befestigten öffentlichen Stichweg. Das Wohnhaus ist über den öffentlichen Stichweg an das Straßennetz angebunden.

Die östlich gelegene Teilfläche weist als Grünfläche mit Gartennutzung keine Bebauung aus.

Die Lage des Grundstücks wird geprägt von der der Nähe zur mittelstark frequentierten Erich-Ollenhauer-Straße und der sehr stark befahrenen Autobahn A66.

Das Grundstück ist im Bereich der Hof- und Gebäudeflächen annähernd eben und im Bereich der Gartenfläche leicht nach Osten geneigt. Die Nachbargrundstücke grenzen entsprechend dem weiteren natürlichen Höhenverlauf an.

3.3. Erschließung

Das Grundstück liegt 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 **nicht** im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach §30 Baugesetzbuch (BauGB) sondern befindet sich entsprechend §35 Baugesetzbuch im Außenbereich.

Diese Bewertung geht davon aus, dass die vorhandene Bebauung rechtsgültig genehmigt wurde.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale. Die Bewertung berücksichtigt eine baujahrsübliche Ausführung, ggf. können die Ausführungen von den Angaben der Beschreibung abweichen. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen erfolgte auf der Grundlage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung einer baujahrsüblichen Bauweise.

4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr

Bauart:	Wohngebäude in einseitiger Grenzbebauung errichtet 2-geschossig, Satteldach, Dachgeschoss, soweit von Außen erkennbar ausgebaut
Baujahr:	Wohnhaus Ursprungsbaujahr geschätzt ca. 1960 (fiktiv)
Bauweise:	Massivbauweise in Mauerwerks-/Holzkonstruktion, Wohnhaus unterkellert,
Wohnhaus mit	Keller Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss mit Dachgauben
Fenster:	Erd- und Obergeschoss mit Kunststofffenster mit 2-Scheiben- Isolierverglasung, Rollläden,
Ausbau	Ein Zugang zum Gebäude wurde nicht gestattet. Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattung des Wohngebäudes nicht bekannt. Es lagen im Bauaktenarchiv hierzu keine Unterlagen vor.

4.2. Ausstattung - Bewegliche Gegenstände

Das Bewertungsobjekt enthält zum Besichtigungszeitpunkt soweit keine wertrelevanten beweglichen Gegenstände.

4.3. Unterhaltungszustand

Das Gesamtobjekt befindet sich auf Grundlage der Außenansicht in einem überwiegenden einfachen bis mittleren Unterhaltungszustand.

4.4. Außenanlagen

Zugangsweg und Stellplatz mit Ortbeton befestigt.
Rückseitiges Gartenland
Grünflächen mit Strauch- und Pflanzenbestand, Gartennutzung
Stellplatz mit Betonboden

4.5. Baumängel- und Bauschäden (Grundlage Außenbesichtigung)

- altersbedingte Abnutzungen Fassade
- Holzeinfassung der Dachgauben stark verwittert
- Rissbildung im Betonboden Hauszugang

4.6. Garage und Kfz-Stellplätze

Stellplatz vor dem Gebäude im Freien mit 1-2 Stellplätzen

4.7. Sonstige Objekteigenschaften

- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Es liegt kein Energieausweis vor.

4.8. Gesamtbeurteilung

Einseitig angebautes Wohnhaus (Annahme 2-3 Wohneinheiten) mit einem überwiegenden einfachen Ausstattungsstandard und einem mäßigen Unterhaltungszustand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A66.

5. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert ist in der ImmoWertV ab §21ff. geregelt.

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).

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen. (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

5.1. Ermittlung des Bodenwertes (§16 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. (3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§192 ff. BauGB) hat für die Wohnlage, in dem das Objekt liegt, keinen Bodenrichtwert für voll erschlossene Grundstücke ermittelt.

Im Umfeld angrenzende Wohnlagen liegen in der Erich-Ollenhauer-Straße bei Bodenrichtwerten für Wohngebieten bei 750 €/m².

Das Grundstück liegt zum 01.01.2022 in einem Bodenrichtwertbereich von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) mit einem Bodenrichtwert von 5,40 €/m².

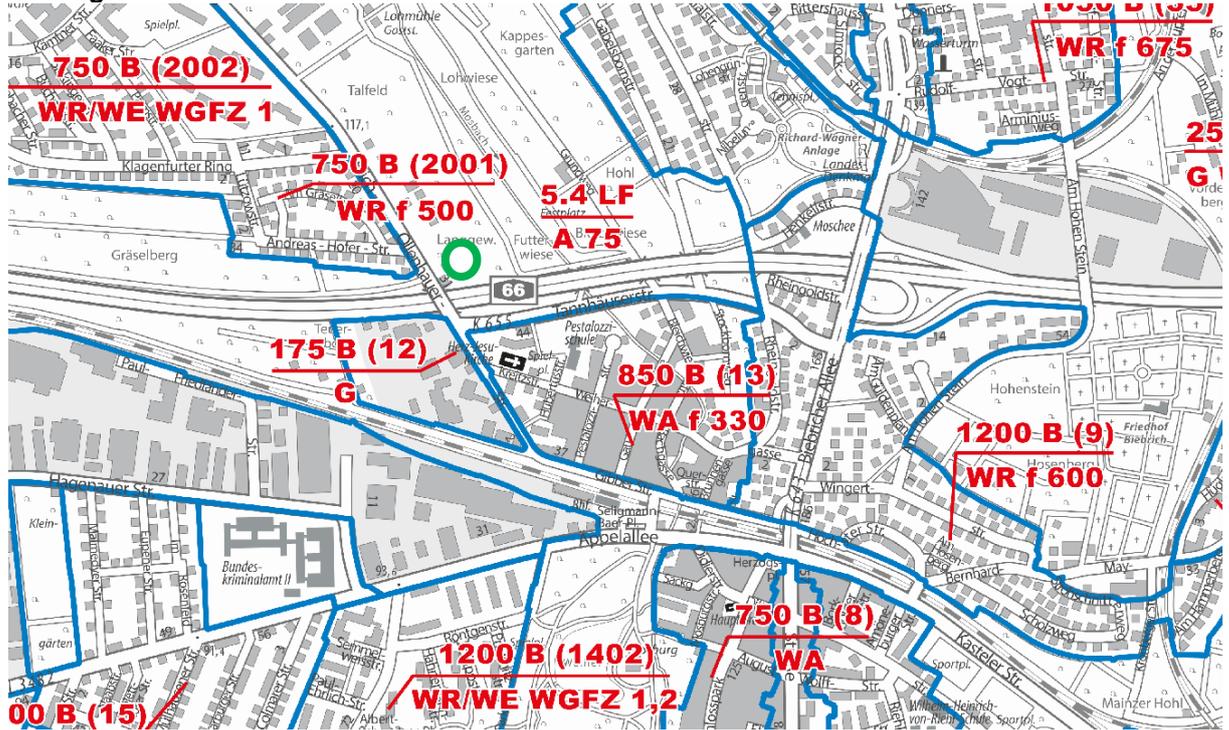
Bodenrichtwerte für angrenzende Bereiche zum 01.01.2022

Wohngebiet

Westseite der Erich-Ollenhauer-Straße (Gegenüberliegende Straßenseite)

750,00 €/m² baureifes Land

Auszug Bodenrichtwertkarte 2022 Gutachterausschuss Wiesbaden



Quelle: Auszug 2022 Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss Wiesbaden

Bodenwert Bewertungsgrundstück

Für das Bewertungsgrundstück wird der Bodenwert wie folgt berücksichtigt:

- a) Teilfläche mit 784 m²
Außenbereich, voll Erschlossenen mit Hof- und Gebäudefläche
Bodenwert in Anlehnung an Bodenrichtwerte Erich-Ollenhauer-Straße

Bodenwert 750 €/m²

Für die bebaute und voll erschlossene Teilfläche wird unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich mit einer angemessenen Grundstücksfläche von 784 m² ein Wertabschlag von 25 % des Bodenrichtwerts als angemessen der Bewertung zu Grunde gelegt.

Lagemerkmal Bewertungsgrundstück

Abschlag gewählt 25% von 750,00 €/m² ergibt einen Bodenwert von 562,50 €/m², gerundet 560,00 €/m²

Wert Teilfläche a) Angepasster Bodenwert =	560,00 €/m ²
Wert Teilfläche a) 560 €/m ² x 784 m ²	439.000 €

- b) Teilfläche mit 1.630 m²
Landwirtschaftliche Flächen, Gartenland
Ansatz Bodenrichtwertkarte 5,40 €/m²
Wert Teilfläche b) 1.630 m² x 5,40 €/m² 8.802,00 €

Bodenwert gesamt	447.802,00 €
gerundet	448.000,00 €

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.

Herstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Messungsdaten des Geoportal Hessen ermittelt.

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Vorhandenes Wohngebäude

10,00 m x 10,50 m	Grundfläche
Erich-Ollenhauer-Straße 33	105,00 m ²

Ermittlung der

Bruttogeschossfläche

Keller	105,00 m ²
--------	-----------------------

Erdgeschoss	105,00 m ²
-------------	-----------------------

Obergeschoss	105,00 m ²
--------------	-----------------------

Dachgeschoss	105,00 m ²
--------------	-----------------------

Spitzboden	0,00 m ²
------------	---------------------

Bruttogrundfläche

420,00 m²

gerundet

420,00 m²

Ermittlung der Wohnfläche (geschätzt Basis BGF)

Bei weniger effizienten Wohnhäusern mit großen Nutzflächen wie Treppenhäuser und Flure liegen die Wohnfläche bei ca. 50 – 70 % der Bruttogrundfläche.

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Ansatz von 60 % der Geschossfläche als angemessen angesetzt.

Die Wohnfläche des DG wurde mit 40 % der BGF berücksichtigt.

			Wohnfläche (geschätzt)
Keller			0 m ²
Erdgeschoss			63 m ²
Obergeschoss			63 m ²
Dachgeschoss	mit	Dachschrägen	42 m ²
Spitzboden			0 m ²
Wohnfläche gesamt		geschätzt	168 m²

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

NHK2010, Typ 2,11

Einseitig angebautes Wohnhaus, KG, EG, OG, DG,
Standardstufe 1-2.

Die Baunebenkosten werden in den NHKs nicht berücksichtigt.

NHK2010 Herstellungskosten 2010 = 615 - 685 €/m² BGF, Ansatz 650 €/m²

Baupreisindex NHK II/2024 = 182,8 €/m² BGF

NHK2010 zum Bewertungsstichtag = 650 €/m² x 1,828 = 1.188 €/m²

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und in der Bewertung berücksichtigt.

Wertminderung wegen Alter (§23 ImmowertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen

Wohnhaus

Baujahr Wohnhaus (fiktiv)	ca. 1960
Gesamtnutzungsdauer	ca. 70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	ca. 20 Jahre
Altersminderung linear (wirtschaftlich)	ca. 71 %

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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

Die über das übliche Maß der üblichen Altersabnutzung hinausgehen sind in einem besonderen Wertansatz zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung erfolgte unter Punkt 7.5.

5.3. Sachwert

	Stück	EUR	EUR	abschlag	EUR
Wohnhaus	420 m ² x	1.188,-- =	498.960	abzgl. 71% =	144.698 €
Reine Baukosten (Basiskosten)			498.960	71% =	144.698 €
Zulage, bes. Bauteile	% aus Zeitwert der Reinen Baukosten			=	
				=	
Stellplatz PKW	pauschal				4.000 €
Außenanlagen	15 % aus Zeitwert der Reinen Baukosten			=	21.705 €
Baukosten (Zeitwert)					170.403 €
Baunebenkosten	17 % aus Zeitwert der Baukosten			=	28.969 €
Gesamtbaukosten (Zeitwert)					199.372 €
Zeitwert der baulichen Anlage					199.372 €
	Bodenwert		Zeitwert der baulichen Anlage		
Sachwert	448.000 €	+	199.372 €	=	647.372 €
			gerundet		647.000 €

5.4. Berücksichtigung der Marktlage (§14 ImmoWertV)

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.

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht des Gutachterausschuß Wiesbaden 2024 wurde für das Bewertungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert von 647.000 €, eine Marktanpassung von ca. 0,90 als angemessen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich die Marktanpassung für dieses Objekt auf 0,90.

Bewertungstichtag 20.08.2024

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der

Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale		647.000 €
Marktanpassung	0,90	647.000 €
		582.300 €
marktangepasster Sachwert		582.300 €
	gerundet	582.000 €

6. Festlegung des Verkehrswertes

6.1. Ableitung des Verkehrswertes §8 ImmoWertV

Gemäß §8 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahren erfolgte auf der Grundlage nachfolgender Umstände.

- Für das zu bewertende Objekt liegen beim Bauamt keine Bauunterlagen vor,
- Es lagen keinerlei Baupläne der Bewertung vor.
- Eine Besichtigung des Objektes war nicht möglich. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung vom öffentlichen Bereich.
- Es war nicht klar feststellbar wieviel Wohneinheiten vorhanden sind.
- Es war nicht feststellbar in welchem Zustand sich das Gebäude befindet.
- Der Ausstattungsstandard war nicht feststellbar.

Auf der Grundlage vorgenannter Umstände wurde das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16) der Bewertung des Objektes herangezogen.

Anmerkung: Der Ertragswert wurde wegen fehlender Objektunterlagen und nicht möglicher Innenbesichtigung als zweites Verfahren als nicht geeignet bewertet.

6.3. Berücksichtigung der Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

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.

6.4. 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:

- Baumängel und Bauschäden
- Belastung durch Lärm und Abgase durch Autobahnnähe

6.5. Baumängel und Bauschäden

pauschal 42.000,00 €

Das Gesamtobjekt weist auf der Grundlage der Außenbesichtigung einen einfachen Gesamtzustand mit einer mäßigen Instandhaltung und einem geringen Modernisierungsstand bei einer Anzahl von Baumängel und Bauschäden aus. Der Abschlag wurde mit 500 €/m² als angemessen angesetzt.

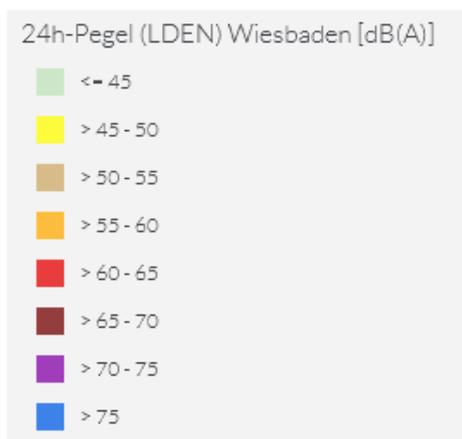
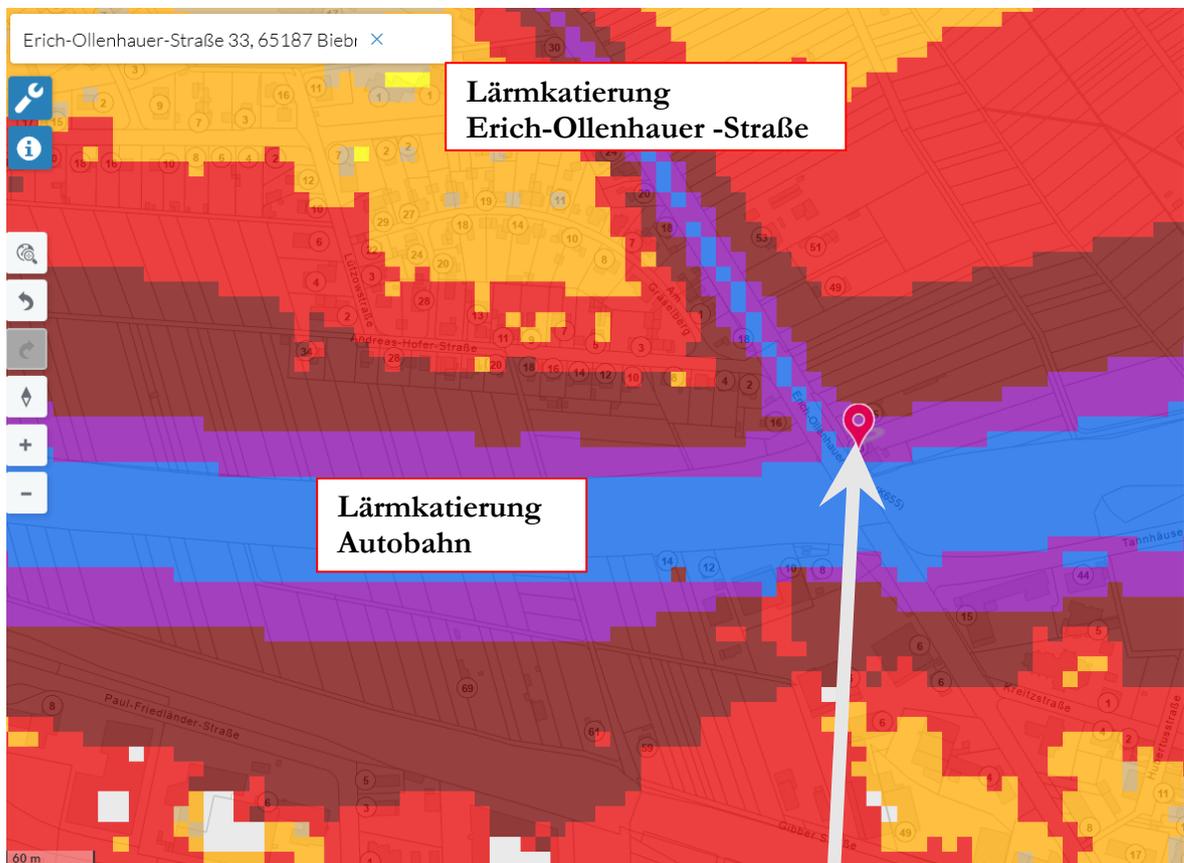
Abschlag vom vorläufigen Sachwert

Annahme 168 m² x 250 €/m² Wohnfläche = 42.000 €

7. Belastungen durch Autobahnnähe zur A66 und Erich-Ollenhauer Straße

Die stark frequentierte Autobahn A66 Wiesbaden-Frankfurt verläuft in unmittelbarer Nähe entlang der Südseite des Bewertungsobjektes.

Die Lage des Bewertungsgrundstück wird durch die Autobahn A66 und der über der Autobahn kreuzenden Erich-Ollenhauer-Straße einer starken Belastung ausgesetzt.



Die Lärmkartierung Hessen 2022 Umgebungslärm Straßenverkehr Landeshauptstadt Wiesbaden weist für das Bewertungsobjekt eine Belastung des Grundstücks mit Straßenlärm auf der Grundlage des-Tag-Abend-Nacht-Lärmindex nach VBUS von 70 – 75 db(A) aus.

Die Lärmkartierungsergebnisse bilden die wesentliche Grundlage für die anschließende Lärmaktionsplanung, für die in Hessen die Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zuständig sind. Die Lärmaktionsplanung ist nicht Gegenstand dieses Berichtes. Darüber hinaus dient dieser Bericht zur Unterrichtung der Öffentlichkeit.

Hieraus ergeben sich folgende Erkenntnisse

1. Das Wertermittlungsobjekt ist einer erheblichen Lärmbelastung und Luftverschmutzung mit Feinstaub und Abgasen ausgesetzt. Diese Belastung beeinträchtigt die Lebensqualität des Bewertungsobjektes. Betroffen ist hiervon sowohl die Gesamtnutzung des Bewertungsobjektes mit Wohnhaus und das Grundstück.
2. **Gesundheitliche Folgen erhöhter Lärmbelastung:**
Tagsüber: Bei Mittelungspegeln über 55 dB (A) außerhalb des Hauses ist mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Bei Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden dürfen die Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.
Nachts: Ein Mittelungspegel von 55 dB (A) sollte nicht überschritten werden, um die Gesundheit zu schützen.

Diese Belastungen führen zu einer erheblichen Minderung des Verkehrswerts der Immobilie. Für das Bewertungsobjektes wird eine Minderung des Verkehrswerts mit einem Abschlag von 30 % des vorläufigen Verkehrswerts als angemessen angesetzt.

8. Bewegliche Gegenstände

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

Bewegliche Gegenstände nach §55 ZVG: Keine vorhanden.

9. Verkehrswert

9. 1. Festlegung des Verkehrswertes

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der

Sachwert (marktangepasst)		582.000,00 €
Berücksichtigung objektspezifische Merkmale		
Baumängel und Bauschäden		-42.000,00 €
Immissionsbelastungen Autobahn A66 (30%)	582000	-174.600,00 €
Wert der beweglichen Gegenstände		0,00 €
		<hr/>
		365.400,00 €
Verkehrswert	gerundet	<hr/> 365.000,00 € <hr/>
EUR/m ² -WF = 2.175,--		

9.2. 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.

Auftragsgemäß finden in Abteilung II eingetragenen Belastungen in dieser Bewertung keine Berücksichtigung.

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:

<p>Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Wohnhaus Gemarkung Biebrich Flur 19, Flurstück 368/2</p> <p>Erich-Ollenhauer-Straße 33 65187 Wiesbaden-Biebrich</p> <p>wurde ermittelt mit 365.000,00 €</p> <p><u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Wiesbaden 65024 Wiesbaden Aktenzeichen 61K31/24</p>

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.

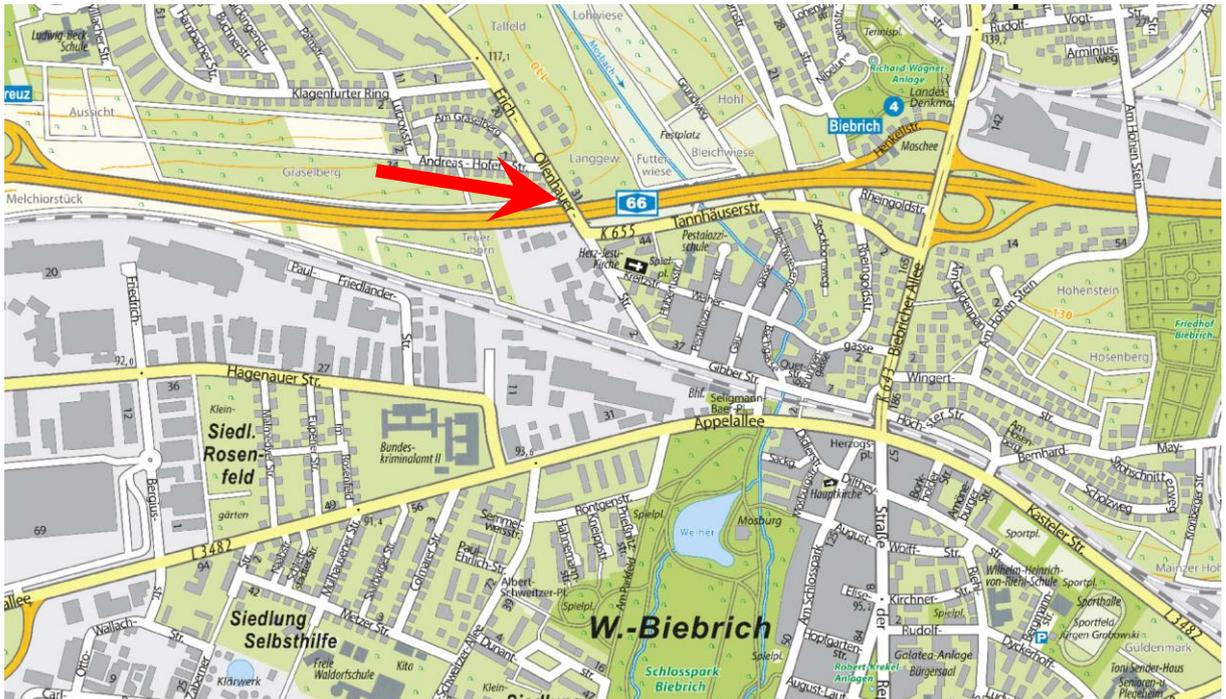
Taunusstein, den 05.09.2024

Anlagen:

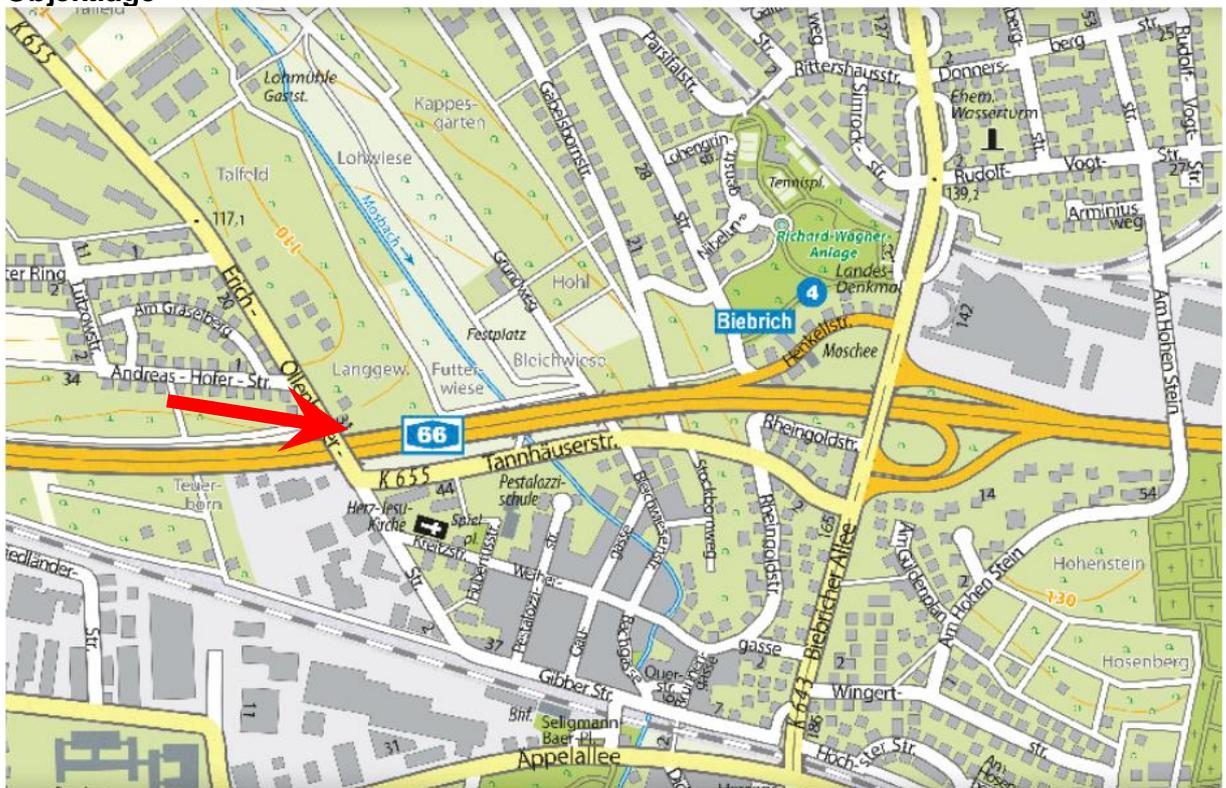
1. Objektlage
2. Liegenschaftskarte
3. Objektfotos

Dipl.-Ing. Gerhard Kremer
-Sachverständiger -

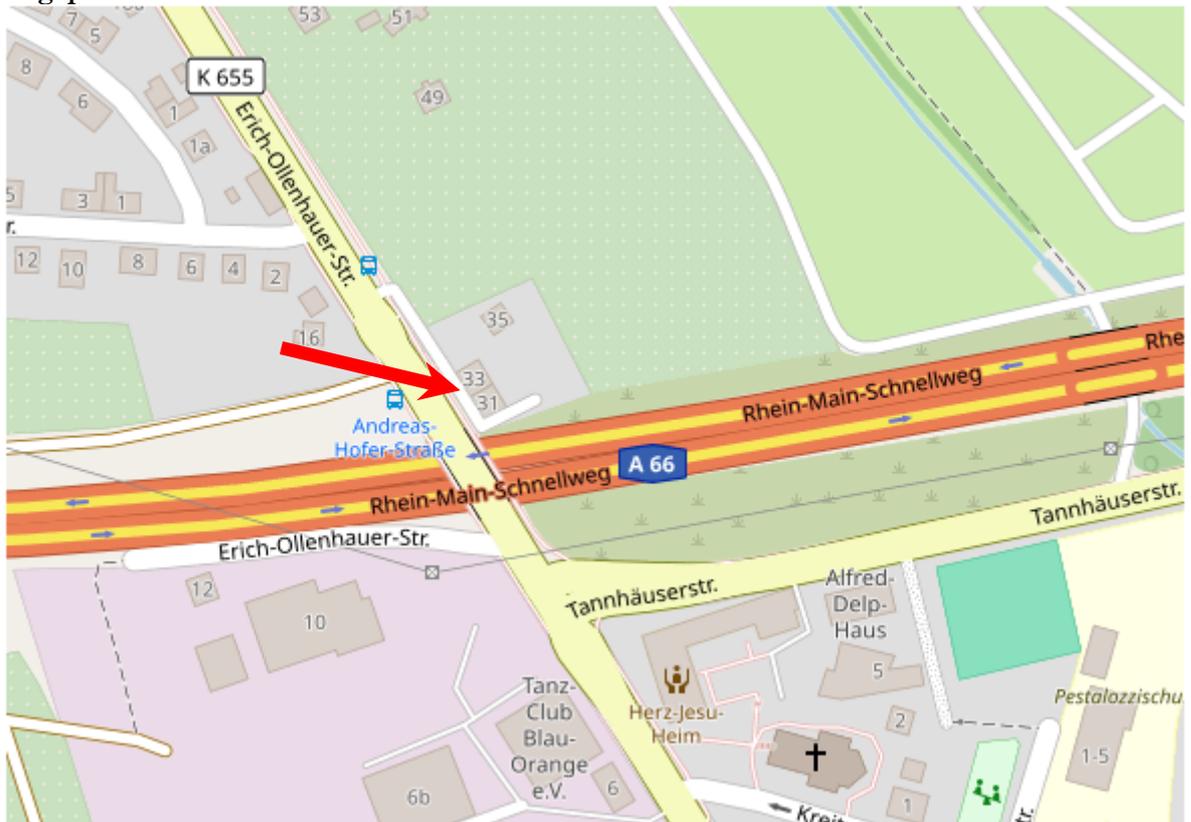
Anlage 1 – Objektlage Stadtteillage Wiesbaden-Biebrich



Objektlage

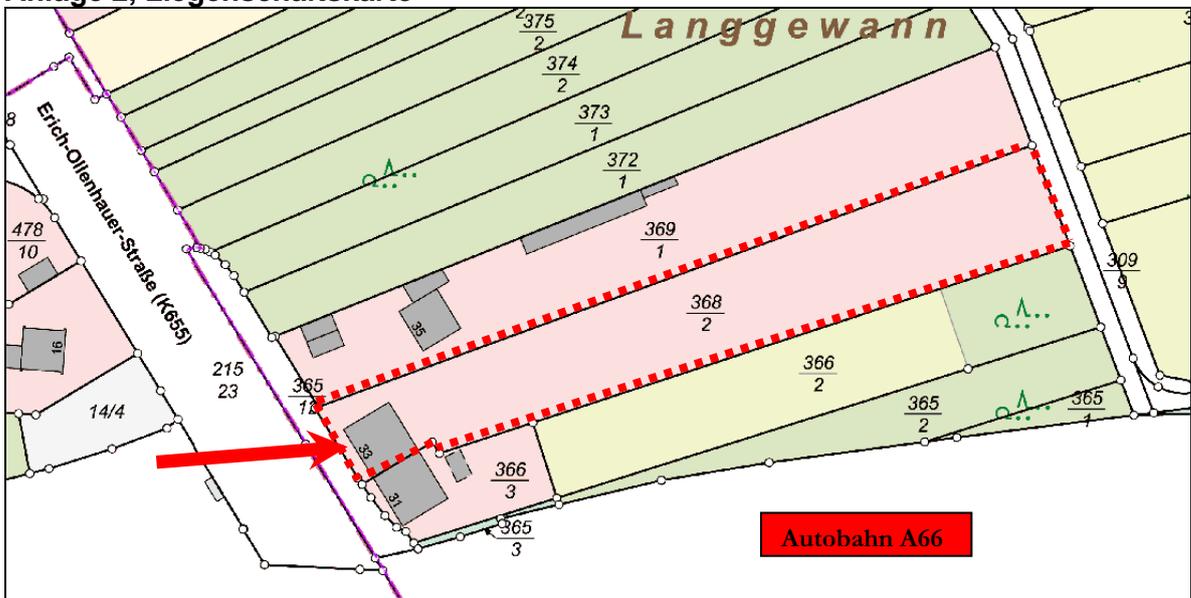


Lageplan



Quelle: Open-Street-Map

Anlage 2, Liegenschaftskarte



Quelle: Geoport.Hessen.de/Liegenschaftskataster

Anlage 3: Objektfotos (Aufnahmen vom öffentlichen Straßenraum)





Wohnhaus



Hauseingang mit Stellplatz



Straßenansicht Erich-Ollenhauer-Straße



Stichweg zum Bewertungsobjekt



Grünfläche