

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Einfamilienhaus	
Adresse	Am Birnbaum 20, 65191 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 34/25	
Projektnummer / Stichtag	26001_AMB20	03.03.2026
Verkehrswert	<u>1.400.000 -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 2
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Dokument
unterschrieben
von: Franziska Rost-
Wolf
am: 20.04.2026 14:49
Ort: Frankfurt am





Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	03.03.2026 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Am Birnbaum 20, 65191 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage (laut Bauakte)
Objektart	Einfamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Stadt Wiesbaden, Gemarkung Sonnenberg, Flur 10 Flurstück 314/1; 1.320 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr (lt. Bauakte))	1966 (Baufertigstellung/ Schlussabnahmeschein)
Endenergiebedarfs-Kennwert	Nicht bekannt (kein Energieausweis vorliegend)
Bruttogrundfläche (DIN 277)	Ca. 422 m ² (laut Bauakte) Wohnhaus Ca. 51 m ² (laut Bauakte) Garage
Wohnfläche	Ca. 172 m ² (laut Bauakte)
Vermietungssituation	Nicht bekannt
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsobjekt	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grundstücks- merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	1.566.418 €	-150.000 €	1.420.000 €	-20.000 €	<u>1.400.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	11
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	12
2.5.2	Überbau.....	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
3.2	Grundstücksbebauung	16
3.3	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	16
3.4	Gebäude (Wohnhaus und Garage)	17
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.4.2	Wohnfläche	17
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.4.4	Grundrissgestaltung	19
3.4.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.4.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	20
3.4.7	Fenster und Türen	21
3.4.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	21
3.4.9	Energetische Eigenschaften.....	22
3.4.10	Einbauten / Zubehör	23
3.4.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	23
3.5	Außenanlagen	23
4	Marktsituation	25
5	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1.....	27



5.1	Grundstücksdaten.....	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
5.3	Bodenwertermittlung	28
5.3.1	Bodenwertermittlung	28
5.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	28
5.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	28
5.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	29
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
5.4	Sachwertermittlung	31
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
5.4.3	Sachwertberechnung	38
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	39
5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge	47
5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
5.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor.....	50
6	Verkehrswert.....	51
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungsweck	52
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	53
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	55
8	Anlagen	56
8.1	Fotos	56
8.1.1	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Südwesten.....	56
8.1.2	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden	56
8.1.3	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Südwesten.....	56
8.1.4	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden	56
8.1.5	Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Westen	56
8.1.6	Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	56
8.1.7	Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	57
8.1.8	Teilbereich der Südostfassade, Blick vom Gehwege Richtung Nordwesten.....	57
8.1.9	Südöstliche Dachfläche, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten.....	57
8.1.10	Garage, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten.....	57
8.1.11	Hauseingang, Blick vom Gehweg.....	57
8.1.12	Südöstliche Grundstücksgrenze, Gehweg, Blick Richtung Südwesten.....	57



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage (laut Bauakte)
Objektadresse:	Am Birnbaum 20, 65191 Wiesbaden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sonnenberg, Blatt [...] Bestandsverzeichnis (auszugsweise) Lfd. Nr. 1: Gemarkung Sonnenberg, Flur 10, Flurstück 314/1, Hof- und Gebäudefläche, Am Birnbaum 20, 1.320 m² Abteilung I: Eigentümer: - Hier anonymisiert - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: - Eintragungen nicht erhoben, hier nicht bewertet. - Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden - Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65024 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 34/25
Grundlage:	Auftrag vom 23.12.2025, Beschluss vom 03.09.2025
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	03.03.2026



Ortsbesichtigung:	03.03.2026
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Sonnenberg, Blatt [...], vom 28.07.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.02.2026 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 04.02.2026 Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024 Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 05.02.2026 Auskunft über Kulturdenkmäler in Hessen vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 09.02.2026 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.Wiesbaden.de) vom 04.02.2026 Schriftliche Auskunft des Tiefbau- und Vermessungsamtes der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 11.02.2026 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 06.02.2026 HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2025 (Quelle: Wohnungsamt Wiesbaden), Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) Stellplatzmieten: Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de) German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de) VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: https://www.pfandbrief.de)



Immobilienmarktberichte Wiesbaden 2024 und 2025 des
Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle:
<https://www.gds.hessen.de>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 10.04.2026
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen: ---

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen: ---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Unterlagen / Zutritt: Der Zutritt zu den Gebäuden und zum gartenseitigen Grundstücksbereich wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt aufgrund des straßenseitigen Eindrucks und der Aktenlage.
Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der



Verkehrswert:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß
nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert des
bewertungsgegenständlichen Grundeigentums.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Wiesbaden 299.932 (31.12.2024) (www.wiesbaden.de) Ortsbezirk „Wiesbaden Bierstadt/Sonnenberg“ rd. 17.638 (IHK Wiesbaden Kaufkraft 2025)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Ca. 22 km (Luftlinie) westlich des Flughafen Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2025 Wiesbaden, Wegweiser Kommune, IHK Wiesbaden)	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,4 % (2023) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 2,6 % (2023) Durchschnittsalter: 42,9 Jahre (2024) Arbeitslosenquote: 8,3 % (02/2026) (https://statistik.arbeitsagentur.de/) Kaufkraftindex: Wiesbaden Bierstadt/Sonnenberg: 128,3 (D=100) (2025) Zentralitätskennziffer: Wiesbaden Bierstadt/Sonnenberg: 79,4 (D=100) (2025) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Sonnenberg
Entfernungen (Luftlinie):	Rd. 4,5 km nordöstlich des Wiesbaden Hauptbahnhof Rd. 3,5 km nordöstlich des Stadtzentrums Wiesbaden (Schlossplatz) Rd. 750 m südöstlich der Burg Sonnenberg Rd. 500 m südlich angrenzender Waldflächen (Taunus) Straßenlage „Am Birnbaum“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Wiesbaden 2025)
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, Kindertagesstätten,



Wohnumfeld mit Grün- und Freiflächen

In einem Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie):

Einzelne Einkaufsmöglichkeiten (Nahversorgung im Ortskern Sonnenberg), Gastronomiebetriebe, Ärzte und Apotheken, Grundschule, Kirche, weitere soziale Einrichtungen

Weitergehende Versorgungsangebote, insbesondere großflächiger Einzelhandel, befinden sich in der Wiesbadener Innenstadt sowie in angrenzenden Stadtteilen.

Verkehrsanbindung:	KFZ: Ca. 6,0 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt- Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden- Erbenheim, von hier ca. 6,0 km zum Wiesbadener Kreuz (BAB 3/ BAB 66)
	ÖPNV Rd. 300–500 m (ca. 5–7 Minuten Fußweg) zu nächstgelegenen Bushaltestellen, Busverbindungen in Richtung Wiesbaden-Innenstadt und Hauptbahnhof Fahrzeit: Rd. 15–25 Minuten zum Hauptbahnhof Wiesbaden Taktung: Regelmäßiger Linienverkehr im ca. 10- bis 20-Minuten-Takt (Hauptverkehrszeit verdichtet)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung aus der Entstehungszeit 2. Hälfte des 20.Jahrhunderts und Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung Wohnnutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN (Tag / Nacht): Straßenseitig: 60-64 / 50-54 [dB(A)] Gartenseitig: 50-54 / 40-44 [dB(A)]
	Vergleichswerte für Reine Wohngebiete Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : 50 / 35 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung: 59 / 49 [dB(A)]
Topografie: (lt. Topografische	Straßenseitig: Leichte Hanglage, Nord / Süd ca. 4-5 % Gartenseitig: Starke Hanglage, Ost / West ca. 12-15 %

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Karte Wiesbaden)

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig, annähernd rechteckig

Oberfläche: Nicht bekannt bzw. nicht ersichtlich

Mittlere Laut Liegenschaftskarte ca. 27,5 m

Grundstücksbreite:

Mittlere Laut Liegenschaftskarte ca. 48,0 m

Grundstückstiefe:

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 28,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **1.320 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Öffentliche Erschließung von der Straße „Am Birnbaum“
Erschließung:

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterte Gehwege, Parkplätze
1- bis 2-seitig

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden mit den für eine Hanglage typischen Besonderheiten ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„[...] in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. [...]“



2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Laut Auszug vom 28.07.2025: keine

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit straßenseitig ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wiesbaden bestehen für die Bewertungsgrundstücke **keine Baulasteintragungen**.

Denkmalschutz: Gemäß der schriftlichen Auskunft der Denkmalbehörde Wiesbaden wurde bestätigt, dass das Objekt **nicht** als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen ist.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:
Bebauungsplan „Am Birnbaum“ (BauNVO 1990), Inkrafttreten 12.09.2007.

Festsetzungen: **Für das Grundstück bestehen folgende Festsetzungen:**
 Art der baulichen Nutzung: WR (Reine Wohngebiete)
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,14; hier vorhanden: 0,14
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,24; hier vorhanden: 0,13



Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig; hier vorhanden: 1-gesch.²
 Bauweise: offen, vorhanden: offen
 Wohneinheiten pro Gebäude: 2 WE, vorhanden³: 2 WE
 Einzelhäuser
 Textteil

Stellplatzsatzung: Stellplatzsatzung
 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 31.03.2008
 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wiesbaden

Gestaltungssatzung: Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen
 und Warenautomaten, Inkrafttreten 07.03.2013.
 Hier: Keine Gestaltungszone

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Wiesbaden liegen dort für das
 bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:
 Akte Nr. 30582
 Reg. Nr. 631 – 2416 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und Garage
 Bauschein Nr. 2438 vom 02.12.1964

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich **eine PKW-Garage**.

² Laut textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan: Das zweite Vollgeschoss ist das oberste Geschoss. Ein darüber liegendes Geschoss auch
 als Nichtvollgeschoss ist nicht zulässig.

³ Laut Bauakte



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Die Vermietungssituation wurde auf Anfrage eigentümerseits nicht bekannt
Nutzungssituation: gegeben. Mögliche Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

Der Zutritt zum Grundstück und dem Gebäude war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen aufgrund der Aktenlage (Bauakte) und aufgrund von Annahmen nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck.

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



3.2 Grundstücksbebauung

Flurstück 314/1 Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

3.3 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen der Bauakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

AMB20

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Grundlage: Bauakte

Einfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	14,98	8,84	132,42	1,00	132,42	
	Vorsprung	Bauakte	4,54	1,80	8,17	1,00	8,17	
	Garage	Bauakte	5,98	4,30	25,71	1,00	25,71	
	EG	Bauakte	14,98	8,84	132,42	1,00	132,42	37,50
	Vorsprung	Bauakte	4,54	1,80	8,17	1,00	8,17	
	Terrasse	Bauakte / Annahme	2,50	15,00	37,50	1,00		
	Garage	Bauakte	5,98	4,30	25,71	1,00	25,71	
	DG	Bauakte	14,98	8,84	132,42	1,00	132,42	8,40
	Vorsprung	Bauakte	4,54	1,80	8,17	1,00	8,17	
	Balkon	Bauakte	4,20	2,00	8,40	1,00		
Bruttogrundfläche							473,2	45,9

Hiervon Einfamilienhaus	421,8
Hiervon Garage	51,4

GRZ-relevante BGF	EFH: EG, Terrasse, Balkon	186,5
GFZ-relevante BGF	EFH: EG, Garage	166,3
WGfZ-relevante BGF	EFH: EG, DG * 0,75, Garage	271,8
Grundstücksfläche	Flur 10; Flurstück 314/1	1.320,0
GRZ	BauNVO 1990	0,14
GFZ	BauNVO 1990	0,13
WGfZ	ImmoWertV 2021	0,21



3.4 Gebäude (Wohnhaus und Garage)

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung und einer einseitig angebauten KFZ-Garage, Einliegerwohnung im EG
Baujahr: (laut Bauakte)	1966 (abschließende Baufertigstellung)
Modernisierungen:	Ca. 1980er /1990er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit brauner Dachstein-Deckung Fassade: Strukturputz, hellaprikosenfarbenen Anstrich mit weißen Fenstereinfassungen Sockel: Nicht ersichtlich Fensterbänke: massiv Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, weiße Kunststofffenster, teilweise weiße Metallgitter Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metall und Strukturglas- Ausschnitten, Garagenschwinger aus Metall mit weißem Anstrich Terrasse: Belag (nicht ersichtlich), gartenseitig

3.4.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Aufgrund der Berechnung der Bauakte beträgt die Wohnfläche rd. 172 m² . Die Wohnfläche konnte nicht geprüft werden. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
-------------	---



Wohnfläche:

AMB20

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte

Einfamilienhaus

EG	Raum- bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche laut Bauakte [m²]	Flächenfaktor inkl. 3 % Putzabzug	Wohn- fläche [m²]
	Küche	2,40	4,00	9,60	0,97	9,3
	Essen	3,00	4,00	12,00	0,97	11,6
	Wohnen	4,30	4,00	17,20	0,97	39,2
		4,30	5,40	23,22		
	Diele	3,70	2,00	7,40	0,97	7,2
	Garderobe	1,20	1,00	1,20	0,97	1,2
	WC	1,40	1,20	1,68	0,97	1,6
	Flur	1,80	1,20	2,16	0,97	2,1
	Flur	1,20	2,50	3,00	0,97	2,9
	Bad	1,55	2,50	3,88	0,97	3,8
	Kochn.	1,55	2,50	3,88	0,97	3,8
	Wohn-Schlafrum	4,50	5,50	24,75	0,97	24,0
Wohnfläche				109,96		106,7

DG	Raum- bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche laut Bauakte [m²]	Flächenfaktor inkl. 3 % Putzabzug	Wohn- fläche [m²]
	Bad	1,90	3,70	7,03	0,97	6,8
	Schlafzimmer	4,50	4,54	20,43	0,97	19,8
	Flur	1,20	5,00	6,00	0,97	9,1
		1,20	2,80	3,36		
	Schlafzimmer	4,50	6,44	28,98	0,97	28,1
	Balkon 1/4	4,00	1,80	7,20	0,97*0,25	1,7
Wohnfläche				73,0		65,6

Summe						172
--------------	--	--	--	--	--	------------

Brutto-

KG: ca. 2,75 m

Geschosshöhe:

EG: ca. 2,75 m

(laut Bauakte)

DG: ca. 0,00 m bis ca. 3,20 m

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

Streifenfundament in Beton

(laut Bauakte)

Kellerboden:

Bodenplatte, d = ca. 10 cm

(laut Bauakte)

Kellerwände:

Außenwände: Mauerwerk (Hohlblocksteine), d = ca. 30 cm

(laut Bauakte)

Innenwände tragend: Mauerwerk (Hohlblocksteine), d = ca. 24 cm

Innenwände nicht tragend: Mauerwerk (Hohlblocksteine), d = ca. 24 cm



Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk (Hohlblocksteine), d = ca. 30 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk (Hohlblocksteine), d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk (Hohlblocksteine), d = ca. 24 cm Bimsplatten, d = ca. 10 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 15 cm
Decke über Erdgeschoss (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 15 cm
Kellertreppe: (laut Bauakte)	Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinbelag
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinbelag
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion (Pfettendach, Kehlbalkendach)
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 35 °
Dacheindeckung:	Dachpfannen-Deckung
Kamin:	Massiver Kamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.4.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Wohn- und Aufenthaltsräume jeweils erschlossen von der Diele bzw. Flur Terrasse im EG erschlossen von Wohnräumen
Belichtung und Besonnung:	4- seitig

3.4.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung



Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Flur, Hobbyräume, Heizungsraum, Kellerräume, Wasch- und Trockenraum, Werkstatt
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Diele, Garderobe, WC, Flur, Küche, Essen, Wohnraum, Terrasse Einliegerwohnung: Flur, Kochen, Wohn- und Schlafraum, Bad
Dachgeschoss: (laut Bauakte)	Treppenflur, Bad, zwei Schlafzimmer, Bodenraum, Balkon

3.4.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Estrich, PVC bzw. Anstrich
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Beton bzw. Putz gestrichen
(Annahme)

Flure:

Bodenbeläge: PVC, Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz oder Tapete, Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz gestrichen
(Annahme)

Zimmer:

Bodenbeläge: Fertigparkett bzw. Natursteinplatten
(Annahme)

Wandbekleidungen: Tapete, Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen
(Annahme)

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Tapete, Anstrich, Fliesenspiegel
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen
(Annahme)

Bäder / WC:



Bodenbelag: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	Fliesen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz oder Tapete gestrichen
Terrasse	
Bodenbeläge: (Annahme)	Betonplatten bzw. Natursteinbelag
Überdachung: (Annahme)	Teilweise vom darüber auskragenden Dach

3.4.7 Fenster und Türen

Fenster: (teilweise Annahme)	Ein- bzw. mehrflügelige Fenster- bzw. Fenstertüren in Kunststoff, weiß, Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Rollläden Dachflächenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden im DG Metallgitter
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür in Metall, weiß, mit Strukturglas- Ausschnitten, Metallbeschläge
Kellertüren: (Annahme)	Blechtüren bzw. Holzwerkstofftüren mit Metallzargen, Metallbeschläge
Zimmertüren: (Annahme)	Holzwerkstofftüren (furniert) mit Metallzargen, Metallbeschläge

3.4.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (teilw. Annahme)	Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und Unterverteilung Rauchwarnmelder Klingel-/Sprechanlage mit Video
Heizung und Warmwasser- versorgung: (laut Bauakte sowie Annahme)	Zentralheizung (Ölheizung laut Bauakte) Warmwasserbereitung zentral Flächenheizkörper, teilweise Wandheizkörper Handtuchrockner-Heizkörper im Bad Heizungsleitungen überwiegend unter Putz
Sanitäre Installation: (laut Bauakte sowie	KG: Waschmaschinenanschluss



Annahme)	EG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC; Bad mit Waschbecken und WC; Gäste-WC mit WC und Waschbecken; Küche mit Spülen-Anschluss DG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC Installation überwiegend unter Putz
----------	---

3.4.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:
(laut Bauakte) 3 cm Wärmedämmung (Holzwohle-Platten)

Warmwasser und Heizungsleitungs-
dämmung in unbeheizten Räumen: Nicht bekannt

Dämmung der Außenwände:
(soweit ersichtlich) Nicht vorhanden

Baujahr der Fenster:
(soweit ersichtlich) Ca. 1980er bzw. 1990er Jahre

Baujahr des Wärmeerzeugers: Nicht bekannt

Wesentliche Energieträger für Heizung:
(laut Bauakte) Erdöl

Wesentliche Energieträger für Warmwasser:
(laut Bauakte) Erdöl

Endenergiebedarfs-
Kennwert: kWh/m²*a / Nicht bekannt

Energieeffizienzklasse: Nicht bekannt



Treibhausgas- kg CO₂-Äquivalent / (m²a) / Nicht bekannt
Emissionen:

3.4.10 Einbauten / Zubehör

Einbauten: Nicht bekannt

Zubehör: Nicht bekannt

Anmerkung: *Wertanteile für Einbauten und Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.*

3.4.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und **Keller:** nicht besichtigt
Baumängel⁴ / **Dach:** teilweise bemoost, Dachdeckung mittelfristig modernisierungsbedürftig
Zustand: **Dachraum:** nicht besichtigt
(soweit von außen **Fassade:** straßenseitig nicht ersichtlich bzw. nicht besichtigt
ersichtlich) **Fenster:** mittelfristig modernisierungsbedürftig
 Terrasse: nicht besichtigt
 Haustechnik: nicht besichtigt
 Innenräume: nicht besichtigt
 Sonstiges: keine Angaben

Beurteilung des Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in
Gesamtzustands: baujahresadäquatem, geringfügig im Rahmen der Instandhaltung
 modernisiertem, unterdurchschnittlichen gepflegtem Zustand. Es wird von
 einem erhöhten Modernisierungsrisiko ausgegangen.

3.5 Außenanlagen

Grundstücks- An der Eingangsfassade nicht ersichtlich, Metalltor
einfriedungen: Metallstabgitterzaun zum nördlichen Nachbargrundstück
 Bauliche Einfriedung zu den südlichen und westlichen
 Nachbargrundstücken nicht ersichtlich

Befestigte Waschbetonplatten, Betonsteinpflaster
Grundstücksbereiche: Terrassenbelag nicht besichtigt / nicht bekannt

Unbefestigte Nicht ersichtlich
Grundstücksbereiche:

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Bepflanzungen: Hecken an den Grundstücksgrenzen, Bäume, Büsche, Sträucher

Sonstiges: ----

Baumängel bzw.
Bauschäden /
Zustand: Teilweise nicht ersichtlich
Verworfener Plattenbelag
Belaubter und bemooster Pflasterbelag
Wildwuchs

Soweit ersichtlich, befinden sich die straßenseitigen Außenanlagen (Am
Birnbäum) in unterdurchschnittlichen Zustand. Die gartenseitigen
Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Wiesbaden als Landeshauptstadt und gelegen in einer Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der nachgefragten Regionen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
- Wiesbaden als Kurstadt (+)
- Verfügbares Einkommen: Wiesbaden-Mitte als Gebiet mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Mittlere Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Sehr begrenztes Mietangebot an Einfamilienhäusern in einem Radius von 2 km (+)
- Sehr gute Wohnlage innerhalb von Wiesbaden, Stadtteil Sonnenberg (+)
- Standortattraktivität: Grundstückslage in nachgefragtem Stadtteil (+)
- Aufgelockerte Bebauung des Stadtteils mit hohem Grünanteil (+)
- Grundstück in Aussichtslage (+)
- Grundstückslage im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Wiesbaden (Ø +)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Keine Eintragungen in der Altflächendatei (Ø)
- Keine Denkmalschutzeintragungen (Ø)
- 4-seitige Orientierung des Gebäudes (+)
- Terrassen und Balkon (+)
- Garage (Ø +)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)



- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen und Baukosten auf erhöhtem Niveau, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Etwas überdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Breites Kaufangebot an Wohnhäusern in einem Umkreis von 1 km (Ø -)
- Begrenzter Käuferkreis aufgrund des hochpreisigen Marktsegments (-)
- Grundstück in Hanglage (-)
- Nutzungseinschränkung des Grundstücks aufgrund der Oberfläche und des starken Aufwuchses (-)
- Einfamilienhaus des Baujahr 1960er Jahre und damit verbundene bauliche Eigenschaften und verwendete Baumaterialien (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (-)
- Soweit von außen ersichtlich: erhöhtes Modernisierungsrisiko (-)
- Baulicher Zustand im Inneren des Gebäudes nicht bekannt (-)
- Lagebezogen unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

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



5 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 65191 Wiesbaden, Am Birnbaum 20, zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Sonnenberg	[--]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sonnenberg	10	314/1	1.320 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des
maßgeblichen
Verfahrens:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, auch weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.



5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenwertermittlung

Allgemeines:

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5880004) **1.600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1600 m²

5.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.320 m²



5.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.600,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5880004	Zone 5880004	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag		BRW	= 1.600,00 €/m²	
Fläche (m²)	1600	1.320	× 1,000	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.600,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.600,00 €/m²	
Fläche	×	1.320 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.112.000,00 € <u>rd. 2.110.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 insgesamt 2.110.000,00 €.



5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten gelten nur für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) von 150 bis 1.400 m² und Bodenwerten < 800 EUR/m². Aufgrund des hier vorliegenden, höherpreisigen Bodenrichtwertniveaus sind diese nicht anwendbar.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

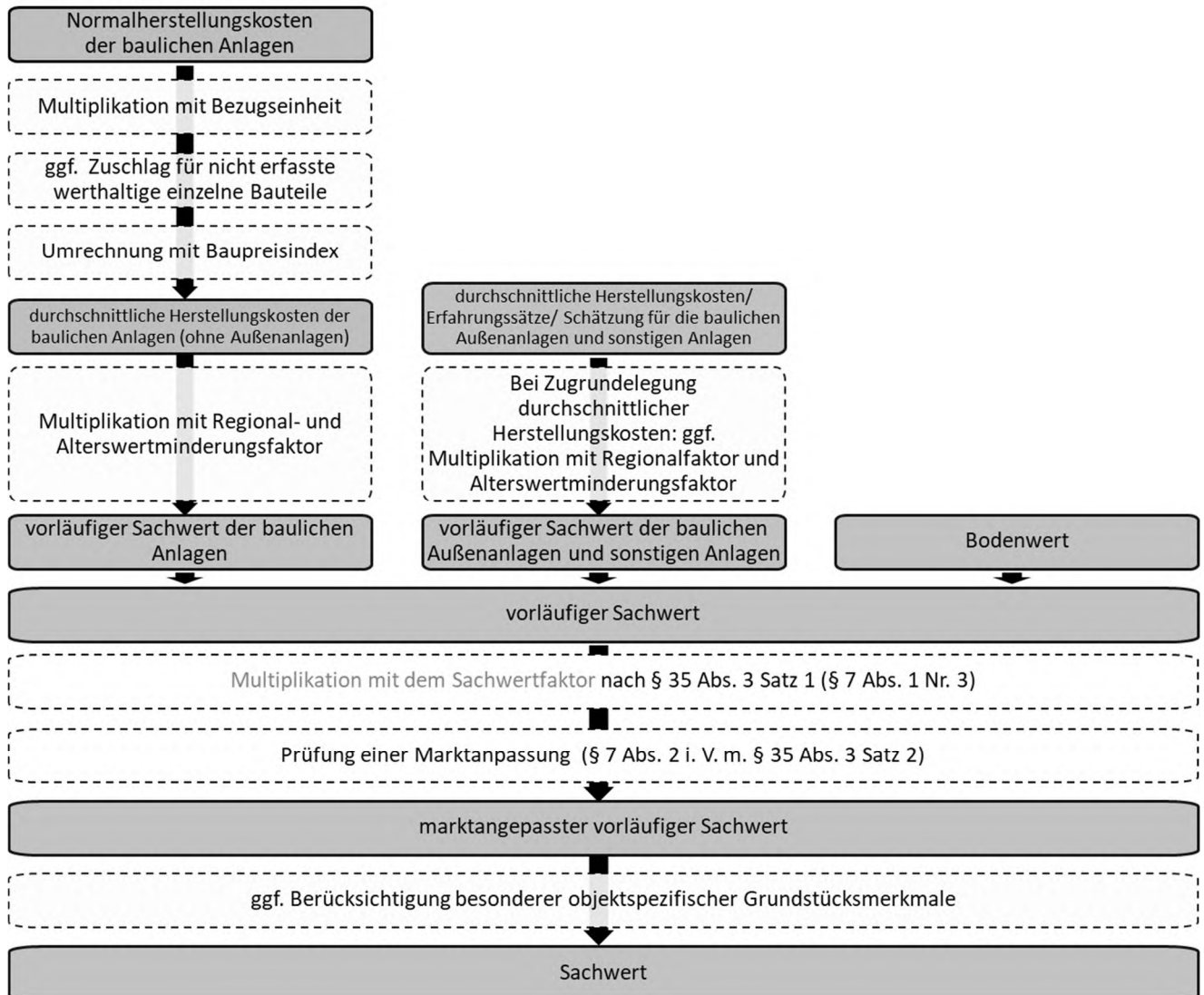
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den



Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag wird der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) verwendet.



5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

5.4.2.7 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

5.4.2.9 Außenanlagen

Außenanlagen: Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und



der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).
--	---

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

Baumängel / Bauschäden:	Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da • nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, • grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die
-------------------------	---



Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

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



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	795,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	422,00 m²	51,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	335.490,00 €	24.735,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	639.443,94 €	47.144,91 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	639.443,94 €	47.144,91 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	9 Jahre
• prozentual		71,43 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2857	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	182.689,13 €	7.071,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	189.760,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 3.795,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 193.556,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.110.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 2.303.556,09 €
Sachwertfaktor	× 0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 276.426,73 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.566.418,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 150.000,00 €
Sachwert	= 1.416.418,14 €
	rd. 1.420.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 21, Anlage 4, entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	28,0 %	14,0 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser, Typ 1.01

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG



Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	58,0	420,50
3	835,00	28,0	233,80
4	1.005,00	14,0	140,70
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 795,00 gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 795,00 €/m² BGF
rd. 795,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen; Typ 14.1



Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

5.4.4.3 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4.4.4 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

5.4.4.5 Baunebenkosten



Baunebenkosten: Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

5.4.4.6 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (189.760,87 €)	3.795,22 €
Summe	3.795,22 €

5.4.4.7 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren und für Garagen mit 60 Jahren angesetzt.

5.4.4.8 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1966 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des von außen besichtigten Zustands wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 bis 5 Punkte),
Ansatz: 3,5 Punkte (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1966 = 60$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß Anlage 2 ImmoWertV eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Modernisierungsgrad

Nicht modernisiert (0 bis 1 Punkt), Ansatz: 0 Punkte (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.



In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1966 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 60 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

5.4.4.9 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

5.4.4.10 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der objektspezifische Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) wurde im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 für vorläufige Sachwerte bis zu 1.100.000 EUR dargestellt. Der Sachwertfaktor für die Objektart wurde für einen vorläufigen Sachwert von 1.100.000 € (letzter tabellierter Wert) mit 0,92 ausgewiesen. Für den höherpreisigen Markt mit vorläufigen Sachwerten von > 1.100.000 € ist kein Sachwertfaktor abgeleitet worden.

Um eine zutreffende Marktanpassung für den speziellen Markt, in dem sich das gegenständliche bebaute Grundstück gehandelt wird, vornehmen zu können, wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfragt.

Hier zeigte sich, dass in dem Marktsegment in sehr guter Lage im Stadtteil Sonnenberg großflächige Grundstücke mit mehr als 1.000 m² Grundstücksfläche, welche mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 1980 bebaute sind, im Zeitraum 2023 bis 2026 drei Grundstücke in der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft veräußert worden sind.

Aus den drei geeigneten Vergleichskaufpreise wurde ein Sachwertfaktor nach dem Modell des Gutachterausschusses Wiesbaden abgeleitet.



Modell des Gutachterausschusses Wiesbaden zur Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

7.3. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Anwendung der Faktoren ist darauf zu achten, dass die Bewertung im Sachwertverfahren nach dem gleichen Modell durchzuführen ist wie die Auswertung der Kaufverträge erfolgte. Es wurden nur Häuser mit den Baujahren 1950 - 2019 ausgewertet.

- D.h.
- Es sind die NHK 2010 anzuhalten.
 - Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angehalten.
 - Die Alterswertminderung wird linear ermittelt (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; RND 20 - 65 Jahre ^{Di})
 - Die Außenanlagen und Nebengebäude sind separat angesetzt.
 - Bei der Bodenwertermittlung wurde der Richtwert (bei gleicher planungsrechtlicher Nutzung) zum **1. Januar 2024** angehalten, wobei eine evtl. Lage- und Grundstücksgrößenanpassung (bei Bodenwerten < 800 Euro/m²) vorgenommen wurde.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt nach den Empfehlungen der ZGGH. Sachwertfaktoren werden nur in den Bereichen angegeben, in denen auch tatsächlich Daten in dem vorgegebenen Modell vorliegen. Extrapolationen werden nicht empfohlen.

Weiteres kann dem Leitfaden II unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads Stand Januar 2024 entnommen werden.

Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 2.300.000 € wird in der Wertermittlung der auf der Grundlage der Vergleichskaufpreise abgeleitete Sachwertfaktor von **0,80** angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt in etwa 20 % unterhalb des Sachwerts (20 % unterhalb des Substanzwerts zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Grundlage: Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss für Immobilienwerte Wiesbaden, eigene Ableitungen)

Objektart:	Einfamilienhaus, freistehend
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023 (Abfrage 2023 – 2026)
Kaufverträge:	Häuser mit den Baujahren 1950 - 1980
Anzahl der Kauffälle:	3
Mikrolage:	Wiesbaden Sonnenberg, Entfernung zum Bewertungsgrundstück 0,1 bis 1,5 km
Ø Bodenrichtwert:	1.733 €/m ²



Ø vorläufiger Sachwert:	2.693.000 €
Ø Grundstücksgröße:	1.469 m²
Ø Baujahr:	1966
Ø Wohnfläche:	239 m²
Ø Bruttogrundfläche:	552 m²
Ø Standardstufe (1 bis 5):	1,8
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baupreisindex:	2023 bzw. Vertragszeitpunkt
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	1,0
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen und Nebengebäude:	separat
Bodenrichtwerte:	Stichtag 01.01.2022 = hier Stichtag 01.01.2024

Sachwertfaktor

(Grundlage: Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss für Immobilienwerte Wiesbaden, eigene Ableitungen)

Lfd. Nr.	Lage	Mirkolage	Objektart	Vergleichs- kaufpreis (EUR)	vorläufiger Sachwert (EUR)	Sachwert-faktor (Vergleichs- kaufpreis / Sachwert)
2	Wiesbaden	Sonnenberg	Einfamilienhaus, freistehend	2.570.000	2.829.141	0,91
6	Wiesbaden	Sonnenberg	Einfamilienhaus, freistehend	2.100.000	2.869.830	0,73
8	Wiesbaden	Sonnenberg	Einfamilienhaus, freistehend	1.800.000	2.379.191	0,76
Sachwertfaktor					2.692.721	0,80

5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu-
oder Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen.

Die dem Sachwertfaktor zugrundeliegenden Kaufpreise stammten aus dem



Jahr 2023. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Entwicklung der Kaufpreise im höherpreisigen Marktsegment wird aus der Entwicklung der in den Immobilienmarktberichten Wiesbaden dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (mit Kaufpreisen aus 2023) betrug der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 1.000.000 € 1,05, während er für diese im Immobilienmarktbericht 2025 (mit Kaufpreisen aus 2024) für einen vorläufigen Sachwert von 1.000.000 € mit 0,90 ausgewiesen ist.

Die zeitliche Entwicklung der Sachwertfaktoren $0,90 / 1,05 = 0,857$ (entspricht -14,3 % rd. -15 %) bildet die Grundlage für die Berücksichtigung eines marktüblichen Abschlags von rd. **-15%**

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (1.842.844,87 €)	-276.426,73 €
Summe	-276.426,73 €

5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücks-
merkmale (BOG):

Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens nicht enthalten sind.

5.4.6.1 Risiko-Abschlag

Risiko-Abschlag:

Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.4.11, Ziff. 3.5 und Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.

Für die ältere Grundstücksbebauung der 1960er Jahre mit Modernisierungserfordernis auf einem derzeit planungsrechtlich unterdurchschnittlich ausgenutzten Grundstück sowie für die Nutzungseinschränkung des Grundstücks in Hanglage mit starkem Aufwuchs und die damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten bestehen Vermarktungerschwernisse.



Für die Risiken wird ein Wertabschlag aufgrund einer freien Schätzung mit **-10 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts** für angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Abbruch-, Bau- und Modernisierungskosten.

Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag prozentuale Schätzung: -10,00 % von 1.566.418,14 €	-150.000,00 €
Summe	-150.000,00 €



5.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich Vergleichskennziffern dargestellt.

AMB20

Nettoanfangsrendite (NAR)					
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielter Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]				26.693	
Sachwert [EUR]				1.420.000	
Erwerbsnebenkosten 11 %				156.200	
NAR	=	100	x	$\frac{26.693}{1.576.200}$	= 1,7 %

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)					
Jahresrohertrag [EUR] (Mietspiegel 2025)				30.217	
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielter Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=			$\frac{1.420.000}{30.217}$	= 47,0
Ertragsfaktor Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser, RND > 20 Jahre (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)					30,5 (25,7 - 35,3)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)					
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$	
Wohnfläche [m²]				172	
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=			$\frac{1.420.000}{172,00}$	= 8.256
Gebäudefaktor Einfamilienhäuser, freistehend, Baujahr 1950 - 1977 (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025) [EUR/m² Wohnfläche]					4.948



6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Wiesbaden, Stadtteil Sonnenberg, in sehr guter Lage, wird von einer vorhandenen, jedoch begrenzten Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem vorhandenen Angebot vergleichbarer Grundstücke ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des bebauten Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungsobjekt	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grundstücks- merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	1.566.418 €	-150.000 €	1.420.000 €	-20.000 €	<u>1.400.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.420.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird aus dem maßgeblichen Verfahren unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit **1.400.000,00 €** abgeleitet.

Der Wert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück ergibt einen relativen Wert von **8.140 €/m²** (ausgehend von rd. 172 m² Wohnfläche laut Bauakte) und entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 03.03.2026, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
65191 Wiesbaden, Am Birnbaum 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sonnenberg	[--]	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sonnenberg	10	314/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

1.400.000,-- €

in Worten: eine Million vierhunderttausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

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

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



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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



BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



8 Anlagen

8.1 Fotos



8.1.1 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Südwesten



8.1.2 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden



8.1.3 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Südwesten



8.1.4 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden



8.1.5 Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Westen



8.1.6 Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



8.1.7 Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



8.1.8 Teilbereich der Südostfassade, Blick vom Gehwege Richtung Nordwesten



8.1.9 Südöstliche Dachfläche, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten



8.1.10 Garage, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten



8.1.11 Hauseingang, Blick vom Gehweg



8.1.12 Südöstliche Grundstücksgrenze, Gehweg, Blick Richtung Südwesten