

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)	
Adresse	Im Sempel 13, 55246 Wiesbaden Mainz- Kostheim	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 38/24	
Projektnummer / Stichtag	24037_IMS11	24.09.2024
Verkehrswert	<u>235.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 25 Anlagen mit insgesamt 7
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	24.09.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	55246 Wiesbaden Mainz-Kostheim, Teufelssprung 1, 3, 5, Im Sampel 11, 13, Römerfeld 2 sowie Steinern Straße 44, 46, Im Sampel 15, 17; hier: Im Sampel 13
Bewertungsgegenstand	6.448/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. Haus E Wohnung H 183 bezeichnet
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Kostheim, Flur 4, Flurstück 303/19, Flurstück 307/10, 1.6843 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Einträge vorhanden (altlastenrelevante Betriebsmeldungen)
Baujahr	1975 (Schlussabnahme laut Bauakte)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergieverbrauchs- Kennwert	199,32 kWh / (m ² * a) laut Energieausweis
Wohnfläche (WoFIV)	Ca. 82,70 m ² (laut Bauakte)
Hausgeld	483,50 €/Monat (laut Wirtschaftsplan 2024)
Nutzungssituation des Sondereigentums	Nicht bekannt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

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



Grundbuch von Kostheim Blatt	Lfd. Nr.	Miteigentums- anteil	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
6211	1	6.448/1.000.000	221.471 €	14.000 €	235.000 €	0 €	<u>235.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
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	10
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3	Gebäude	16
3.3.1	Grundstücksbebauung, Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.3.3	Grundrissgestaltung Haus „Im Sempel 13“	18
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Haus „Im Sempel 13“	18
3.3.5	Fenster und Türen	19
3.3.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Klimatechnik	19
3.3.7	Energetische Eigenschaften	20
3.3.8	Zubehör	20
3.3.9	Baumängel, Bauschäden, Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	20
3.4	Außenanlagen	21
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.7	Beschreibung des Sondereigentums	22
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	22
3.7.2	Wohn-/Nutzfläche.....	22
3.7.3	Modernisierungen	23
3.7.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.7.5	Fenster und Türen	25
3.7.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	25
3.7.7	Zubehör, Küchenausstattung	25
3.7.8	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	25
4	Marktsituation	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	29
5.1	Grundstücksdaten.....	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.3	Vergleichswertermittlung	30
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30



5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	32
5.3.4	Vergleichswert	38
5.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	42
5.5	Verkehrswert	43
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungsweck	44
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
7	Anlagen	48
7.1	Bauzeichnungen	48
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / nördlicher Grundstücksteil, Flurstück 307/10	49
7.1.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / südlicher Grundstücksteil, Flurstück 303/19	50
7.2	Fotos	51
7.2.1	Südostfassade, Blick vom Parkdeck Flurstück 303/19	51
7.2.2	Südostfassade, Blick von der Straße „Teufelssprung“	51
7.2.3	Flurstück 303/19, Parkdeck, Südwestfassade, Blick von der Straße „Im Römerfeld“ Richtung Nordosten	51
7.2.4	Flurstück 307/10, Parkdeck, nördliche Grundstücksgrenzen, Blick Richtung Süden	51
7.2.5	Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten	51
7.2.6	Nordwestfassaden, Blick von der Straße Richtung Süden	51
7.2.7	Südost- und Nordostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke „Im Sempel“ Richtung Westen	52
7.2.8	Südostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke „Römerfeld“ Richtung Nordwesten	52
7.2.9	Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	52
7.2.10	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen	52
7.2.11	„Im Sempel 13“ Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	52
7.2.12	„Im Sempel 13“, Südwestfassade, Blick von der Freifläche Richtung Nordosten	52
7.2.13	„Im Sempel 13“, Südwestfassade, Blick von der Freifläche Richtung Nordosten	53
7.2.14	Hauseingang „Im Sempel 13“	53
7.2.15	Garagenrampe, Zufahrt vom „Römerfeld“	53
7.2.16	Parkdeck, Zufahrt vom „Römerfeld“	53
7.2.17	Garage „Römerfeld“, Blick vom Rollgittertor	53
7.2.18	Parkdeck „Römerfeld“, Blick von der Schranke Richtung Norden	53
7.2.19	Wohnungseingangstür	54
7.2.20	Heizungsanlage	54
7.2.21	Heizungsanlage	54
7.2.22	Hausanschluss Elektro	54



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsobjekts:

Objektadresse: 55246 Wiesbaden Mainz-Kostheim, Teufelssprung 1, 3, 5, Im Sempel 11, 13, Römerfeld 2 sowie Steinern Straße 44, 46, Im Sempel 15, 17; hier: Im Sempel 13

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kostheim, Blatt 6211, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:
6.448/1.000.000 Sechstausendvierhundertachtundvierzig Einmillionstell
Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Kostheim, Flur 4, Flurstück 303/19, Gebäude- und Freifläche,
Teufelssprung 1, 3, 5, Im Sempel 11, 13, Römerfeld 2;
Gemarkung Kostheim, Flur 4, Flurstück 307/10, Gebäude- und Freifläche,
Steinern Straße, 44, 46, Im Sempel 15, 17;
16.843 m².

verbunden mit den Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. Haus E Wohnung H183 bezeichnet (Sondereigentumseinheit).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den andern Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Gemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist in den Bänden 176 bis 183 Blätter 6161 bis 6374 eingetragen. Es ist eine Verwaltungs-, Gebrauchs- und Nutzungsordnung getroffen. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 21. November 1974 Bezug genommen. Eingetragen und bei Anlegung dieses Blattes von Band 148 Blatt 5345 hierher übertragen am 10. Februar 1975.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert. -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Auflassungsvormerkung (bedingt) für (...), Abtretungsausschluss; Rang nach Abt. III Nr. 4; gemäß Bewilligung vom 10.05.2021 (...); eingetragen am 26.05.2021.

- Hier nicht bewertet. -

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung ist angeordnet (...); eingetragen am 17.07.2024.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65174 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 38/24
Grundlage:	Auftrag vom 07.08.2024, Beschluss vom 15.07.2024 E-Mail des Amtsgerichts Wiesbaden vom 31.10.2024 (betr. Tiefgaragenstellplatz) mit Bezug auf die E-Mail Rost-Wolf vom 24.10.2024
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	24.09.2024
Ortsbesichtigung:	24.09.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Kostheim, Blatt 6211 , Wohnungsgrundbuch vom 17.07.2024 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.08.2024 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 14.08.2024 Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024 Aktenkopien des Grundbuchamts Wiesbaden vom 20.08.2024, Teilungserklärung (Bewilligung vom 21.11.1974); <i>Aufteilungspläne beim Grundbuchamt nicht vorhanden</i> Akteneinsicht in die Bauakten bei der Bauaufsicht Wiesbaden vom 21.08.2024, <i>Aufteilungspläne</i> u. a. Auskunft vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 29.10.2024 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.Wiesbaden.de) vom 14.08.2024 Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 15.08.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30.08.2024 HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021 (Quelle: Wohnungsamt Wiesbaden), 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>)

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle:
https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202024)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 25.09.2024 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite übergebene Unterlagen:	Schreiben vom 27.08.2024 nebst Anlagen Grundriss Wohnflächenberechnung nach DIN 283 Energieausweis vom 31.10.2019 Wirtschaftspläne 2021, 2022, 2023, 2023/2024 und 2024 Jahresabrechnungen 2020, 2021, 2022 und 2023 Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.11.2021, 30.11.2022, 23.05.2023, 27.09.2023 und 10.04.2024
Von der Schuldnerseite übergebene Unterlagen:	---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt / Informationen: Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übermittelt. Die Vermietungssituation ist nicht bekannt. Die Wohnfläche konnte nicht geprüft werden.

Der Zutritt zum Grundstück und exemplarisch zu den Gebäuden Häuser Im Sempel 13 sowie Im Teufelssprung 3 in den allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenraum, teilweise Kellergeschoss, teilweise Dachgeschoss) wurde zum Ortstermin ermöglicht.

Zu den übrigen gemeinschaftlichen Bereichen in den weiteren Gebäuden und der Tiefgarage sowie zur gegenständlichen Wohnung bestand kein Zutritt.



Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche erfolgt nach dem äußeren Eindruck und aufgrund der Aktenlage (Bauakte, Grundakte). Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Ort: Wiesbaden

Zentrumsfunktion: Oberzentrum

Einwohnerzahl: Wiesbaden 299.521
Ortsbezirk Wiesbaden Mainz-Kostheim 14 907
(Stand: 30.10.2023, www.wiesbaden.de)

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart
Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln
Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main

Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“
Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 4,5 % (2022)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 1,6 % (2022)
Durchschnittsalter: 43,0 Jahre (2022)
Arbeitslosenquote: 8,1 % (09/2024) (www.wiesbaden.de)
Kaufkraftkennziffer: Mainz- Kostheim 97,8 (D=100) (2024)
Einzelhandelszentralität: Mainz- Kostheim t 87,9 (D=100) (2023)
Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: **Ortsbezirk Mainz-Kostheim**
Rd. 8,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt)
Rd. 7,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof
Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Marktplatz Mainz (Innenstadt)
Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Rhein“
Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom „Main“
Rd. 1,5 km (Luftlinie) südwestlich von der Bundesautobahn BAB 671 „Wiesbaden – Mainz“
Straßenlage Im Sempel / Steinern Straße / Teufelssprung / Römerfeld



Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (laut Mietspiegel Wiesbaden 2021)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Apotheke, Kita, Grundschule, Jugendpavillon Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Hotels, Kirche, Gastronomie
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur A 671 (Wiesbaden- Mainz), Anschlussstelle Wiesbaden / Mainz- Kostheim (B 455 / A 671) ÖPNV: Rd. 390 m (6 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Mainz-Kostheim Uthmannstraße“, von hier rd. 22 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Wiesbaden im 30 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer 0:28 Rd. 390 m (6 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Mainz-Kostheim Uthmannstraße“, von hier rd. 20 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Mainz im 15 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer 0:26
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene, vorwiegend 2- bis 12-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Anfang und Mitte sowie Ende des 20. Jahrhunderts und teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Straßenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-64 [dB(A)] (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gartenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)] Vergleichswerte für reine Wohngebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 50 / 35 Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 307/10

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd winkelförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Maximale Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 94 m

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Maximale Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 108 m
Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 167 m

Flurstück 303/19

Grundstückszuschnitt: Polygonal, annähernd winkelförmig

Oberfläche: Annähernd eben

Maximale Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 85 m

Maximale Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 114 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 245 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **16.843 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von den Straßen „Im Sampel“, Steinern Straße, Teufelssprung, Römerfeld

Straßenart: Örtliche Nebenstraßen

Straßenausbau: „Im Sampel“
Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig asphaltierter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, Baumbepflanzung 1-seitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Laut Bauakte besteht die Bodenart „leicht verlehmtter Kiessand“.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
„(...) im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Sie bitten für die folgenden Flurstücke um Auskunft, ob sie in der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden registriert sind:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Kostheim	4	303/19	Im Sampel 11, 13, Römerfeld 2, Teufelssprung 1, 3, 5	582/5002B
Kostheim	4	303/19	Im Sampel 13	582/5126B



Kostheim	4	307/10	Steinern Straße 46	582/5065B
Kostheim	4	307/10	Im Sampel 17	582/5197B
Kostheim	4	307/10	Im Sampel 15	582/5204B

Es liegen folgende Einträge zu der / den Fläche(n) vor:

- siehe Tabelle/ Anlage –

Die o.g. Informationen wurden näher überprüft. Danach sind nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen des Untergrundes nicht zu erwarten (geringe Nutzungsdauer, geringe Betriebsgröße o.ä.).

Hinweise auf Belastungen des Untergrundes der angefragten Flächen, die aus den vorgenannten Nutzungen resultieren, liegen uns nicht vor. (...)“

Folgende Einträge liegen hiernach vor:

Unter der Adresse „Im Sampel 13“ war von 2001 bis 2009 ein Transportunternehmen verzeichnet.

Unter der Adresse „Im Sampel 15“ war von 2008 bis 2018 ein Güternah- und Fernverkehrs-Betrieb verzeichnet.

Unter der Adresse „Im Sampel 17“ war von 2015 bis 2016 ein Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit Hygieneartikeln, Lebensmitteln (verpackte Lebensmittel), Papier, Elektronikartikeln, Industriemaschinen, Industrieklebebandern) verzeichnet.

Unter der Adresse „Steinern Straße 46“ war von 2006 bis 2010 ein Bestückungs-/Umbestückungs-Betrieb (Montage von Temperaturmessgeräten, Kalibrierung von Geräten) verzeichnet.

Unter der Adresse „Im Teufelssprung 3“ war von 1992 bis 1995 ein Import-/Export-Betrieb von KFZ, Arzneimitteln und sonstigen chemischen Produkten sowie die Vermittlung verzeichnet.

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen:

Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Nicht bekannt

Überbau:

Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz



Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Die schriftliche Denkmal-Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen hat folgenden Inhalt: „(...) hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Mainz-Kostheim, Im Sampel 11, Teufelssprung 1, 3, 5, Römerfeld 2, Steinern Straße 44, 46, Im Sampel 15, 17, 13 derzeit 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

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans, rechtsverbindlich: „1973 / 02 Sampelweg“ vom 10.09.1974 Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968).														
Festsetzungen:	Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan: <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td><td>WR; vorhandene bauliche Nutzung WR (Reines Wohngebiet)</td></tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung:</td><td></td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,25; vorhandene Grundstücksausnutzung²: 0,2</td></tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ):</td><td>1,0; vorhandene Grundstücksausnutzung³: 1,0</td></tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse:</td><td>IV und VIII; vorhandene Vollgeschosse: 4- und 8- geschossig</td></tr> <tr> <td>Bauweise:</td><td>h; vorhandene Bauweise: gruppenweise Bauweise</td></tr> <tr> <td>Textliche Festsetzungen</td><td></td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung:	WR; vorhandene bauliche Nutzung WR (Reines Wohngebiet)	Maß der baulichen Nutzung:		Grundflächenzahl (GRZ):	0,25; vorhandene Grundstücksausnutzung ² : 0,2	Geschossflächenzahl (GFZ):	1,0; vorhandene Grundstücksausnutzung ³ : 1,0	Zahl der Vollgeschosse:	IV und VIII; vorhandene Vollgeschosse: 4- und 8- geschossig	Bauweise:	h; vorhandene Bauweise: gruppenweise Bauweise	Textliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung:	WR; vorhandene bauliche Nutzung WR (Reines Wohngebiet)														
Maß der baulichen Nutzung:															
Grundflächenzahl (GRZ):	0,25; vorhandene Grundstücksausnutzung ² : 0,2														
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,0; vorhandene Grundstücksausnutzung ³ : 1,0														
Zahl der Vollgeschosse:	IV und VIII; vorhandene Vollgeschosse: 4- und 8- geschossig														
Bauweise:	h; vorhandene Bauweise: gruppenweise Bauweise														
Textliche Festsetzungen															
Gestaltungssatzung:	Ortsbezirk Kostheim vom 23.04.1979														
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung vom 19.04.2008.														

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Wohnpark „Im Sampel“ <table> <tr> <td>Bauschein Nr. 2217,</td><td>AZ 6302/617/73 v. 28.11.1973 – Bau A</td></tr> <tr> <td>Bauschein Nr. 2042,</td><td>AZ 6302/856/73 v. 07.11.1973 – Bau B</td></tr> <tr> <td>Bauschein Nr. 150,</td><td>AZ 6302/857/73 v. 22.01.1974 – Bau C</td></tr> <tr> <td>Bauschein Nr. 1962,</td><td>AZ 6302/858/73 v. 25.10.1973 – Bau D</td></tr> <tr> <td>Bauschein Nr. 584,</td><td>AZ 6302/859/73 v. 17.04.1974 – Bau E</td></tr> <tr> <td>Bauschein Nr. 381,</td><td>AZ 6302/860/73 v. 07.03.1974 – Bau F</td></tr> </table> Betreffend „Im Sampel 13“ (Haus E): Bauantrag „1 Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen) vom 13.03.1973	Bauschein Nr. 2217,	AZ 6302/617/73 v. 28.11.1973 – Bau A	Bauschein Nr. 2042,	AZ 6302/856/73 v. 07.11.1973 – Bau B	Bauschein Nr. 150,	AZ 6302/857/73 v. 22.01.1974 – Bau C	Bauschein Nr. 1962,	AZ 6302/858/73 v. 25.10.1973 – Bau D	Bauschein Nr. 584,	AZ 6302/859/73 v. 17.04.1974 – Bau E	Bauschein Nr. 381,	AZ 6302/860/73 v. 07.03.1974 – Bau F
Bauschein Nr. 2217,	AZ 6302/617/73 v. 28.11.1973 – Bau A												
Bauschein Nr. 2042,	AZ 6302/856/73 v. 07.11.1973 – Bau B												
Bauschein Nr. 150,	AZ 6302/857/73 v. 22.01.1974 – Bau C												
Bauschein Nr. 1962,	AZ 6302/858/73 v. 25.10.1973 – Bau D												
Bauschein Nr. 584,	AZ 6302/859/73 v. 17.04.1974 – Bau E												
Bauschein Nr. 381,	AZ 6302/860/73 v. 07.03.1974 – Bau F												

² GRZ i. S. d. BauNVO 1968, siehe hierzu Ziff. 3.2

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1968, siehe hierzu Ziff. 3.2



Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich laut Bauakte 109 KFZ-Garageneinstellplätze und KFZ-Stellplätze auf den beiden Parkdecks.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angaben der Gläubigerin in Renovierung begriffen, nachdem die vormalige Nutzerin aus der Wohnung ausgezogen sein soll. Die Vermietungssituation wurde auf Anfrage eigentümerseits nicht bekannt gegeben. Mietverträge sind nicht bekannt.
-------------------------------------	--



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 exemplarisch zu den Gebäuden Häuser „Im Sempel 13“ sowie „Im Teufelssprung 3“ in den allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenraum, teilweise Kellergeschoss, teilweise Dachgeschoss) wurde zum Ortstermin ermöglicht.

Zu den übrigen gemeinschaftlichen Bereichen in den weiteren Gebäuden und der Tiefgarage sowie zur gegenständlichen Wohnung bestand kein Zutritt.

Die nicht besichtigten Bereiche werden nach dem äußeren Eindruck und aufgrund der Aktenlage (Bauakte, Grundakte) beschrieben und bewertet.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der in der Bauakte dargestellten, relevanten Geschossfläche (Baunutzungsverordnung 1968) berechnet.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern berechnet.



IMS11

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

Mehrfamilien- häuser auf Flurstück 307/10	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Geschoss- fläche [m²]	Geschosse * Anzahl	Geschossfläche [m²]
Bau A	EG-2.OG	Bauakte	859,47	3,00	2.578,41
	3.OG-5.OG	Bauakte	633,61	3,00	1.900,83
	6. OG	Bauakte	568,25	1,00	568,25
	7.OG	Bauakte	463,10	1,00	463,10
Bau B	EG-1.OG	Bauakte	633,61	2,00	1.267,22
	2.OG	Bauakte	568,25	1,00	568,25
	3. OG	Bauakte	463,10	1,00	463,10
Summe					7.809,16

Mehrfamilien- häuser auf Flurstück 303/19	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Geschossfläche [m²]
Bau C	EG-3.OG	Bauakte	195,15	4,00	780,60
Bau D	EG-5.OG	Bauakte	567,77	6,00	3.406,62
	6.OG	Bauakte	502,41	1,00	502,41
	7. OG	Bauakte	397,26	1,00	397,26
Bau E	EG-3.OG	Bauakte	633,67	4,00	2.534,68
Bau F	EG-3.OG	Bauakte	195,15	4,00	780,60
Summe					8.402,17

GRZ relevante Geschossfläche	laut Bauakte	3.084,8
GFZ-relevante Geschossfläche	laut Bauakte	16.211,3
WGFZ-relevante BGF	Grundlage: Geschossfläche aus Bauakte	16.211,3
Grundstücksfläche	Grundbuch	16.843,0
GRZ	BauNVO 1968	0,2
GFZ	BauNVO 1968	1,0
WGFZ	ImmoWertV 2021	1,0

3.3 Gebäude

3.3.1 Grundstücksbebauung, Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Grundstücksbebauung: **Flurstück 307/10:**

Bebaut mit 4 Mehrfamilienhäusern in zwei Wohnblöcken (Haus A und B) sowie einer Tiefgarage mit oberseitigem Parkdeck

Haus A: Steinern Straße 46, 48

Haus B: Teufelssprung 15, 17

Flurstück 303/19:

Bebaut mit 6 Mehrfamilienhäusern in zwei Wohnblöcken (Haus D und E) sowie zwei freistehenden Gebäuden (Haus C und F) sowie einer Tiefgarage mit oberseitigem Parkdeck



Haus C: Teufelssprung 1
Haus D: Teufelssprung 3, 5
Haus E: Im Sempel 11, 13
Haus F: Römerfeld 2

Art der Gebäude:
(laut Bauakte und laut
Teilungserklärung)

4- und 8-geschossige **Mehrfamilienhäuser** mit Unterkellerung
2 Tiefgaragen mit 56 bzw. 53 PKW-Einstellplätzen

Anzahl der Wohnungen: **214 Wohnungen**
(laut Teilungserklärung)

Baujahr:
(laut Bauakte) **1975** (Schlussabnahme)

Außenansicht:

Dach: Flachdächer
Fassade: Betonfertigteile, teilweise strukturiert, Loggien und Balkone mit massiven Brüstungen, verschiedenfarbige Anstriche
Sockel: Spachtelung mit grauem Anstrich
Fenster: braune Kunststofffenster und Fenstertüren, teilweise Rollläden
Türen: 1-flügelige verlaste Hauseingangstüren in Metallbauweise mit feststehenden verglasten Seitenteilen
Tore: --

Modernisierungen
(laut Angaben der
Gläubigerseite bzw. soweit
ersichtlich):

Ca. 2023: Erneuerung der Heizungsanlagen (Austausch der Gaskessel in den Heizzentralen der Anlage, Steinernstraße 46 und Teufelssprung 3)
Ca. 2022/2023: Abdichtungsarbeiten an einzelnen Terrassen und Balkonen
Ca. 2022: Erneuerung eines Tiefgaragentors (Römerfeld)
Ca. 2020 (2016): Modernisierung der Aufzüge
Ca. 2016: Erneuerung der Bodenbeläge der Parkdecks (Tiefgaragendächer)
Ca. 2000: Erneuerung der Fenster

Geplante
Modernisierungen:

Nicht bekannt

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:
(laut Bauakte)

Stahlbetonskelettbauweise

Fundamente:
(laut Bauakte)

Streifen-/Einzelfundamente in Beton

Kellerwände:
(laut Bauakte)

Außenwände tragend: Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 0,20 m
Außenwände nicht tragend: Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 0,20 m
Innenwände tragend: Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 0,20 m
Innenwände nicht tragend: Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 0,20 m

Umfassungswände:
(laut Bauakte)

Außenwände tragend: Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 30 cm
Außenwände nicht tragend: Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 30 cm

Wohnungstrennwände:
(laut Bauakte)

Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 0,20 m



Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 20 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton bzw. Betonfertigteile, d = ca. 10 bzw. 20 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 20 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 20 cm
Kellertreppe:	2-läufige gerade Treppe aus Stahlbeton mit Zwischenpodest
Geschosstreppen:	2-läufige gerade Treppe aus Stahlbeton mit Zwischenpodest
Aufzug:	Vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 20 m
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Bitumen Bekiesung
Lüftung: (laut Bauakte)	Eternit 20/20
Fallrohre: (Annahme)	Innenliegend

3.3.3 Grundrissgestaltung Haus „Im Sempel 13“

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Treppenhaus mit 4-Spanner-Erschließung Wohnungen erschlossen vom Treppenhaus
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Haus „Im Sempel 13“

Kellergeschoss -1: (laut Grundakte)	Fahrrad- und Kinderwagenraum, Trockenräume, Abstellräume, Hausanschlussraum
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Vier Wohnungen
1. Obergeschoss: (laut Bauakte)	Vier Wohnungen (hier: bewertungsgegenständliche Einheit Haus E Nr. H 183)



2. Obergeschoss:
(laut Bauakte) Vier Wohnungen

3. Obergeschoss:
(laut Bauakte) Vier Wohnungen

Wohnungen
Haus „Im Sempel 13“
gesamt:
(laut Bauakte) **16 Wohnungen**

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster: Einflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, braun,
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Hauseingangstüren: 1-flügelige verglaste Hauseingangstür mit feststehendem verglastem Seitenteil,
Klingeltableau und Briefkastenanlage in Metall, weiß,
Isolierverglasung

Kellertüren: Metalltüren
Holzlattentüren

Wohnungs-
eingangstüren: 1-flügelige Spantüren mit Beschichtung, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge,
Sicherheitsschloss, Spion

Zimmertüren:
(Annahme) Sperrholztürblätter gestrichen, Metallzargen, Metallbeschläge

3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation:
(soweit ersichtlich, laut
Protokollen der
Eigentümerversammlung
sowie teilweise Annahme) Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz,
Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
„Wallbox“ – Ladestation für Elektro-Fahrzeuge in der Tiefgarage geplant (laut Protokoll
der Eigentümerversammlung 2021); kein Anschluss für E-Mobilität in der Tiefgarage
(laut Hausverwaltung)
Videokamera an Tiefgarageneinfahrt

Heizung und
Warmwasser-
versorgung:
(Angabe der Hausverwaltung
WEG) Gaszentralheizung (2 x Heizzentrale)
Warmwasserversorgung dezentral (ggf. ELT-Durchlauferhitzer)

Sanitäre Installation:
(soweit ersichtlich, laut
Bauakte) Wohnungen EG bis 3.OG: Badewannen, Waschbecken, WC; Küchen mit Spülen-
Anschluss, teilweise zusätzlich WC mit Waschbecken
Trockene Steigleitung für die Feuerwehr im Treppenhaus

Klimatechnik: Nicht bekannt



3.3.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen: (soweit besichtigt)	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Keine Wärmedämmung ersichtlich
Baujahr der Fenster:	Ca. 2000
Baujahr des Wärmeerzeugers:	Ca. 2022
Endenergieverbrauchs-Kennwert: (laut Energieausweis vom 31.10.2019)	Energieverbrauch des Gebäudes laut Energieausweis: 199,32 kWh / (m ² * a)
Energieeffizienzklasse: (laut Energieausweis vom 31.10.2019)	F

3.3.8 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt
----------	---------------

3.3.9 Baumängel, Bauschäden, Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand:	Tiefgaragendecke: Kuhlenbildung auf den Parkdecks (laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2022) Keller: überwiegend nicht besichtigt Dach: Nicht ersichtlich bzw. nicht besichtigt Fassade: Leichte Verfärbungen und Verschmutzungen; Haustechnik (Heizung): Feuchtigkeit im Bereich „Im Sempel 11“ aufgrund Leckage des unterirdischen Heizungsrohrleitungsnetzes im Erdreich (laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2024) Treppenhaus: Risse im Eckbereich im 3. Obergeschoss, „Im Sempel 13“ Verfärbungen und Verschmutzungen Hauseingang: Teilweise Farbabplatzungen am massiven Eingangsvordach
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Außenanlagen

Flurstück 303/19:	Grundstückseinfriedungen: Teilweise Hecken und Metallstabgitterzaun Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Betonrampen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Rasen, Büsche, Sonstiges: Parkdeck, Stehleuchten, Mülltonnenabstellflächen, Fahrradständer
Flurstück 307/10:	Grundstückseinfriedungen: Teilweise Hecken und Metallstabgitterzaun Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Betonrampen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Rasen, Büsche, Sonstiges: Parkdeck, Stehleuchten, Mülltonnenabstellflächen, Fahrradständer
Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Bodenbeläge teilweise überaltert Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte / Besondere Regelungen:	Ein Sondernutzungsrecht ist laut Grundbuchblatt nicht zugeordnet. Laut Teilungserklärung erhalten diejenigen Miteigentümer „das Sondereigentum an einem PKW-Einstellplatz in einer der beiden Tiefgaragen , welcher in den Aufteilungsplänen mit der Typenbezeichnung und der Nummer der zugehörigen Wohnung gekennzeichnet ist: [...] 183 [...]“.
Hausgeld: (Wirtschaftsplan 2024, Quelle: Gläubigerin)	Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für das gegenständliche Sondereigentum 483,50 €/Monat .
Instandhaltungs- rücklage: (Quelle: Gläubigerin)	Laut „Jahresabrechnung 2023/Abrechnung über den Wirtschaftsplan“ beträgt die Erhaltungsrücklage 733.680,38 €. Die Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage beträgt hiernach 8.129,28 €.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und durchschnittlich gepflegtes, einfaches Erscheinungsbild mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf.
---------------	--



3.7 Beschreibung des Sondereigentums

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Haus Im Sempel 13 im 1.Obergeschoss, vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen. Sie wird über das Vierspänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig (nach Norden und Westen zur Grünfläche, nach Osten zur Straße „Im Sempel“) orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	4-Zimmer-Wohnung (laut Aufteilungsplan) Das Sondereigentum besteht aus einer Küche, zwei nach Osten orientierten Zimmern, einer nach Osten orientierten Loggia, zwei nach Westen orientierten Zimmern, einer nach Westen orientierten Loggia, einem WC und einem nach Norden ausgerichteten Badezimmer. Die Räume sind vom zentralen Flur und den Wohnraum begehbar. Zur Wohnung gehören laut Teilungserklärung ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage (Einfahrt von der Straße „Römerfeld“).
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Eckausrichtung).

3.7.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet und i. S. d. Wohnflächenverordnung angesetzt (siehe folgende Tabelle).
---------------	---

**Wohn-/Nutzfläche:**

(laut Bauakte)

IMS11

Wohn-/Nutzflächenaufstellung

Grundlage: Bauakte

Haus E, 1. OG, Wohnung Nr. H 183	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m²]	Flächen- faktor (WoFIV)	Wohn- fläche [m²]
	Wohnen - Essen	8,05	3,55	28,58	1,00	28,6
	Arbeiten	2,55	3,55	9,05	1,00	9,1
	Eltern	3,50	3,55	12,43	1,00	12,4
	Kind	2,80	3,55	9,94	1,00	9,9
	Kochen	2,45	3,50	8,58	1,00	8,6
		-0,50	0,60	-0,30	1,00	-0,3
	WC	1,35	1,00	1,35	1,00	1,4
	Bad	1,70	2,23	3,78	1,00	3,8
	Flur	1,23	1,70	2,08	1,00	2,1
	Eingang Flur	4,95	1,15	5,69	1,00	5,7
		1,45	1,35	1,96	1,00	2,0
	Loggia	7,10	1,20	8,52	0,25	2,1
Summe						85,3
abzgl 3% Putz						2,6
Wohnfläche						82,7

Haus E, KG, Keller- raum Nr. 183	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m²]	Flächen- faktor (WoFIV)	Wohn- fläche [m²]
	Kellerraum			9,25	0,00	0,0
Nutzfläche				9,25		0,0

Lichte Raumhöhe:
(laut Bauakte)

Ca. 2,50 m

3.7.3 ModernisierungenModernisierungen:
(Annahme bzw. soweit
ersichtlich)

Keine Modernisierungen des Sondereigentums bekannt

3.7.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**Zimmer:**Bodenbelag:
(Annahme)

Linoleum bzw. Laminat

Wandbekleidung:
(Annahme)

Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung:
(Annahme)

Spachtelung, Anstrich

Flur:



Bodenbelag: Linoleum bzw. Laminat
(Annahme)

Wandbekleidung: Tapete, Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Spachtelung, Anstrich
(Annahme)

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesenspiegel
(Annahme) Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Spachtelung, Anstrich
(Annahme)

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig
(Annahme) Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Spachtelung, Anstrich
(Annahme)

Loggien:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Umwehrung: Massive Brüstung, Anstrich

Überdachung: Überwiegend überdacht

Tiefgaragen-Stellplatz:

Bodenbelag: Estrich
(Annahme) Bodenmarkierung (farblich) des Stellplatzes und der Nummerierung

Wandbekleidung: Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Anstrich
(Annahme)

Kellerraum:

Bodenbelag: Estrich mit Beschichtung
(Annahme)

Wandbekleidung: Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Anstrich
(Annahme)



3.7.5 Fenster und Türen

Fenster:	1- flügelige, isolierverglaste Kunststofffenster bzw. Fenstertüren Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, braun
Wohnungs-Eingangstür: (Annahme)	Metallzarge, Holzwerkstoff- Türblatt, beschichtet, Metallbeschläge, Spion, Sicherheitsriegel
Zimmertüren / Innentüren: (Annahme)	Metallzargen Sperrholz bzw. Röhrenspan-Türblätter mit Metallbeschlägen, gestrichen

3.7.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Heizung: (Annahme)	Zentralheizung Rippen- und Flächenradiatoren Installation überwiegend unter Putz
Warmwasser- versorgung: (Angabe der Hausverwaltung WEG)	Dezentral (Elektrodurchlauferhitzer o. ä.)
Sanitäre Installation: (laut Grundakte sowie Annahme)	Bad: Badewanne, Waschbecken WC: Toilette, Waschbecken Küche: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz, Spülkasten WC auf Putz
Klimatechnik:	--

3.7.7 Zubehör, Küchenausstattung

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

3.7.8 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	Wohnung: nicht besichtigt Kellerraum: nicht besichtigt Tiefgaragenstellplatz: nicht besichtigt
--	--

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



Allgemeine Beurteilung
der Sondereigentums-
einheit:

Ohne Innenbesichtigung konnten möglicherweise bestehende Baumängel bzw. Bauschäden nicht gesichtet werden und ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.



4 Marktsituation

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

Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum Rhein-Main-Region und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und damit verbunden Nachfrage nach Wohnraum (+)

Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Wiesbaden (+)

Nachfrage nach Mietwohnungen in Wiesbaden (+)

Begrenztes Kaufangebot an Eigentumswohnungen in ca. 1 km Entfernung (Ø+)

Sehr begrenztes Mietangebot von Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (+)

Grundstücksausnutzung (Ø)

Grundrissgestaltung des Gebäudes (Ø)

4-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)

Lage der Wohnung im 1. Obergeschoss (Ø)

Erschließung der Wohnung und des Kellerraums mit Aufzug (Ø +)

2- bis 3-seitige Orientierung der Wohnung (Ø +)

Grundrissgestaltung der Wohnung mit „Tageslichtbad“ laut Aufteilungsplan (Ø)

Zwei Loggien zugeordnet (Ø +)

Kellerraum zugeordnet (Ø)

Garagenstellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)

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

Geopolitische Situation in Europa und damit verbundene Unsicherheiten am Immobilienmarkt (-)

Abgeschwächte Konjunktur (-)

Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)

Restriktivere Kreditbedingungen (-)

Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Wiesbaden (Ø-)

Immissionen des Flugverkehrs (Ø -)

Grundstückslage in mittlerer Lage (Ø)

Infrastrukturangebot im Wohngebiet, leerstehende ehemalige Bäckerei und Café (-)

Verkehrsanbindung an den ÖPNV (Ø)

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø)

Städtebauliche Großstruktur der 1970er Jahre mit monotonem Erscheinungsbild (-)

Größere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø -)

Energetische Eigenschaften (-)

Rücklagsituation der Eigentümergemeinschaft (Ø)

Modernisierungszustand des Mehrfamilienhauses (Ø -)

Gebäudestandard (Ø -)

Örtliche Nummerierung des Kellerraums abweichend vom Aufteilungsplan (Ø)

Treppenhaus mit 4-Spanner-Erschließung (Ø -)

Aufzug vorhanden, Andienung jedoch mit Überwindung von Stufen (Ø -)

Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung ohne Innenbesichtigung nicht bekannt (-)

Vermietungszustand der Wohnung nicht bekannt (-)

Durchschnittlich 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 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 6.448/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 55246 Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Teufelssprung 1, 3, 5, Im Sempel 11, 13, 15, 17 Römerfeld 2, Steinern Str.44, 46, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Haus Im Sempel 13 gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. Haus E, Wohnung H 183 bezeichnet, dem Kellerraum H 183 und TG-Stellplatz H 183 zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kostheim	6211	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Kostheim	4	303/19	
Kostheim	4	307/10	
Fläche insgesamt:			16.843 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) kann zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

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

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



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV



21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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



5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 25.09.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2022 bis 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- in Wiesbaden, Bodenrichtwertzone Nr. 7001, 725,00 €/m² (01.01.2024)
- aus der unmittelbaren und näheren Umgebung der gegenständlichen Sondereigentumseinheit
- in Gebäuden des Baujahrs 1971-1974
- für Wohnungen der Größe 27 - 81 m²

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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

Die im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 veröffentlichte Indexreihe für die Objektart Eigentumswohnungen („Preisentwicklung für Wohnungen im Wiederverkauf“) wurde nicht verwendet, da der letzte Wert sich auf das 1. Halbjahr 2023 bezieht und welcher nicht aktuell genug ist.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Wiesbaden)
- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2021 bis II. Quartal 2024).

Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	252.500,00	222.500,00	125.000,00	179.500,00
Wohnfläche [m²]	82,70	80,00	80,00	27,20	74,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.156,00	2.781,00	4.596,00	2.426,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 24.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	24.09.2024	03.2022	11.2022	12.2022	02.2023
zeitliche Anpassung		× 0,90	× 0,89	× 0,89	× 0,94
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	2.840,40	2.475,09	4.090,44	2.280,44
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	82,70	80,00	80,00	27,20	74,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,99	× 0,99
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	4	3	3	1	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	6. OG	3. OG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 0,97	× 0,98	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1975	1973	1973	1974	1973
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	16	72	72	14	12
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.669,98	2.400,84	3.968,54	2.257,64
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.669,98	2.400,84	3.968,54	2.257,64

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

E159 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E259 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E359 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E459 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	236.000,00	235.000,00	54.000,00	175.000,00
Wohnfläche [m²]	82,70	74,00	80,00	27,20	81,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.189,00	2.938,00	1.985,00	2.160,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 24.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	24.09.2024	02.2023	03.2023	06.2023	02.2024
zeitliche Anpassung		× 0,94	× 0,94	× 0,95	× 1,06
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	2.997,66	2.761,72	1.885,75	2.289,60
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	82,70	74,00	80,00	27,20	81,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,00	× 0,99	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	4	3	3	1	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	5. OG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,95	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1975	1973	1973	1974	1973
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	16	12	72	14	12
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.908,33	2.623,63	1.866,89	2.289,60
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.908,33	2.623,63	1.866,89	2.289,60

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

E159 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E259 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E359 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E459 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	78.000,00	222.000,00	290.000,00	70.500,00
Wohnfläche [m²]	82,70	27,20	78,90	80,00	27,20
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.868,00	2.814,00	3.625,00	2.592,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 24.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	24.09.2024	02.2024	03.2024	04.2024	09.2024
zeitliche Anpassung		× 1,06	× 1,06	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	3.040,08	2.982,84	3.625,00	2.592,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	82,70	27,20	78,90	80,00	27,20
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,00	× 1,00	× 0,99
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	4	1	3	3	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	1. OG	EG	4. OG	4. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,02	× 0,96	× 0,96
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1975	1971	1974	1973	1974
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	16	16	14	72	40
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.009,68	3.042,50	3.480,00	2.463,44
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.009,68	3.042,50	3.480,00	2.463,44

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

E159 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E259 Lage Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E359 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße

E459 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	65.500,00			
Wohnfläche [m²]	82,70	27,20			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.408,00			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 24.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	24.09.2024	09.2024			
zeitliche Anpassung		× 1,00	×	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	2.408,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	82,70	27,20			
Anpassungsfaktor		× 0,99	×	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Zimmeranzahl	4	1			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Geschosslage	1. OG	3. OG			
Anpassungsfaktor		× 0,97	×	×	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Vermietung	k. A.	vermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Baujahr	1975	1974			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Wohneinheiten	16	30			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.312,40			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.312,40			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13)

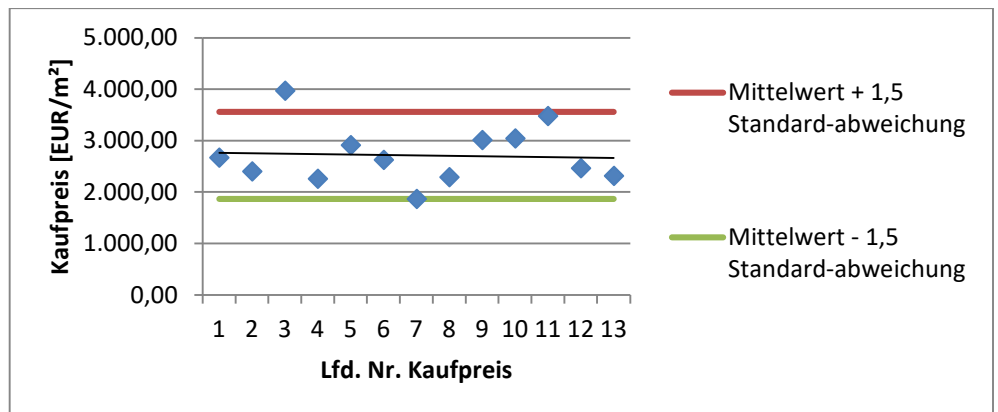
E159 Lage: Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Steinern Straße



5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung:	Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt 2.714,88 €/m² (Standardabweichung +/-565,09 €/m²).
Ausschluss von Ausreißern:	Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.867,25 €/m² bis 3.562,52 €/m². Zwei der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 3, Nr. 7) und werden deshalb aus der abschließenden Mittelwertbildung ausgeschlossen.
Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern:	Der Mittelwert von rd. 2.678,00€/m² wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.
Beurteilung der Datenqualität:	Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,15 nach Entfernen der Ausreißer lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Acht der dreizehn Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 2.000 bis 3.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	29.458,03 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 11,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.678,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.678,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.678,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 82,70 m ²	
Zwischenwert	= 221.470,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 221.470,60 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 221.470,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 14.000,00 €	
Vergleichswert	= 235.470,60 € rd. <u>235.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd. **235.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Vermietungssituation wurde nicht bekannt gegeben. Möglicherweise bestehende Mietabweichungen werden auf dieser Grundlage nicht berücksichtigt.

5.3.5.2 Baumängel und Bauschäden / Zustand

Baumängel und Bauschäden / Zustand: Betreffend Baumängel und Bauschäden / Zustand wird auf

- Ziff. 3.3.9,
- Ziff. 3.7.8,
- Ziff. 5.3.2.5.1

verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums (Mehrfamilienhäuser) ist vorwiegend nur von außen gesichtet worden. Möglicherweise im Inneren vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden sind überwiegend nicht bekannt.

Der Einfluss von möglicherweise vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie in einem Mehrfamilienhaus der 1970er Jahre wird auf Grund eines finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der eher zurückhaltenden Nachfrage als mittel eingestuft. Dieser ist jedoch aufgrund der Baujahresklasse bereits in den Vergleichskaufpreisen berücksichtigt.

Auf der Grundlage einer Bewertung aufgrund der Aktenlage ohne Innenbesichtigung des gegenständlichen Wohnungseigentums wird kein Risiko-Abschlag im Vergleichswertverfahren angesetzt.

5.3.5.3 Altlasten

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

Der Eintrag als „Altstandort“ gibt eine Aussage darüber, dass auf dem Grundstück in der Vergangenheit verschiedene Betriebe registriert waren, in welchen möglicherweise



mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Bei den angegebenen Betrieben handelt es sich möglicherweise um Betriebsadressen, da zu dieser Zeit das Grundstück bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut war.

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

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

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

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

Auf ein mögliches Kostenrisiko wird ausdrücklich hingewiesen. Ein Wertabschlag wegen des Eintrags als „Altstandort“ zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen.

5.3.5.4 Tiefgaragenstellplatz

Tiefgaragenstellplatz: Siehe hierzu Ziff. 3.5

Der Wertzuschlag für den zugeordneten Tiefgaragenstellplatz (PKW-Abstellplatz, Einfachparker) wird in der Bewertung auf der Grundlage einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisierten marktüblich erzielbaren Miete mit gerundet **14.000 €** als angemessen erachtet und im Vergleichsverfahren angesetzt.

IMS11

Wertermittlung Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz

Ertragswertermittlung		Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.	Betrag [EUR]	
Jahresrohertrag	TG-Stellplatz (Angebotsmieten)	1,00	70,00	12,00	840,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)				-183,60
	Verwaltungskosten			46,00	
	Instandhaltungskosten			104,00	
	Mietausfallwagnis 4 % des Jahresrohertrags			33,60	
Jahresreinertrag	jährlich				656,40
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25 Jahre, 1,5 % (ImmoWertV)				20,720
Barwert					13.600,61
Tiefgaragenstellplatz					14.000,00



5.3.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	14.000,00 €
• Tiefgaragenstellplatz 14.000,00 €	
Summe	14.000,00 €



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Rein nachrichtlich werden nachfolgend Vergleichskennziffern dargestellt.

IMS11

Nettoanfangsrendite (NAR)

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

Jahresreinertrag [EUR] (ohne TG-Stellplatz)	7.192	
Vorläufiger Vergleichswert [EUR] (ohne TG-Stellplatz)	221.471	
Erwerbsnebenkosten	11,00%	

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{7.192}{245.832} = 2,9 \%$$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR] (ohne TG-Stellplatz)	8.932	
--	-------	--

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

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{221.471}{8.932} = 24,8$$

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebädefaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$$

Wohnfläche [m²]	82,70	
-----------------	-------	--

$$\text{Gebädefaktor [EUR/m}^2\text{ WF]} = \frac{221.471}{82,70} = 2.678$$



5.5 Verkehrswert

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Kostheim Blatt	Lfd. Nr.	Miteigentums- anteil	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
6211	1	6448/1.000.000	221.471 €	14.000 €	235.000 €	0 €	<u>235.000 €</u>

Für das gegenständliche, sowohl zu Eigennutzungszwecken als auch zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt **Wohnung Nr. H 183** in mittlerer Lage in Wiesbaden wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **235.000,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte aufgrund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 24.09.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 6.448/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in
55246 Wiesbaden / Mainz-Kostheim, Teufelssprung 1, 3, 5, Im Sampel 11, 13, 15, 17,
Römerfeld 2, Steinern Straße 44, 46,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus „Im Sampel 13“, 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. Haus E, Wohnung H 183 bezeichnet, dem Kellerraum H 183 und TG-Stellplatz H 183,

Wohnungsgrundbuch Kostheim	Blatt 6211	lfd. Nr. 1
-------------------------------	---------------	---------------

Gemarkung Kostheim	Flur 4	Flurstücke 303/19, 307/10
-----------------------	-----------	------------------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd.

235.000 €

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 07.11.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 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

6.2 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 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung



[6]

Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage,
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 303/19
Flur: 4
Gemarkung: Kostheim

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

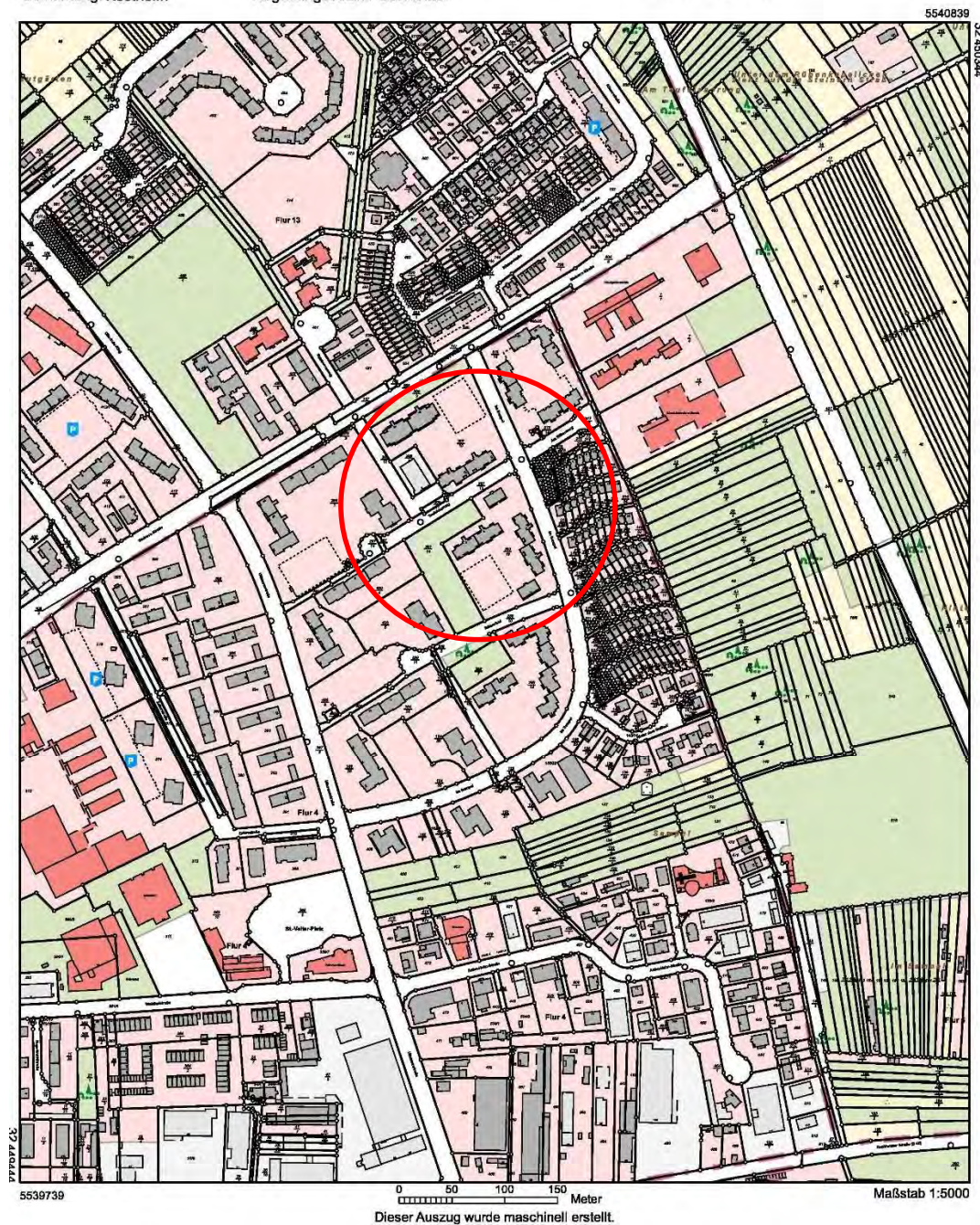
Liegenschaftskarte 1:5000

Hessen

Erstellt am 12.08.2024

Antrag: 202638628-4

AZ: 24037_IMS11



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

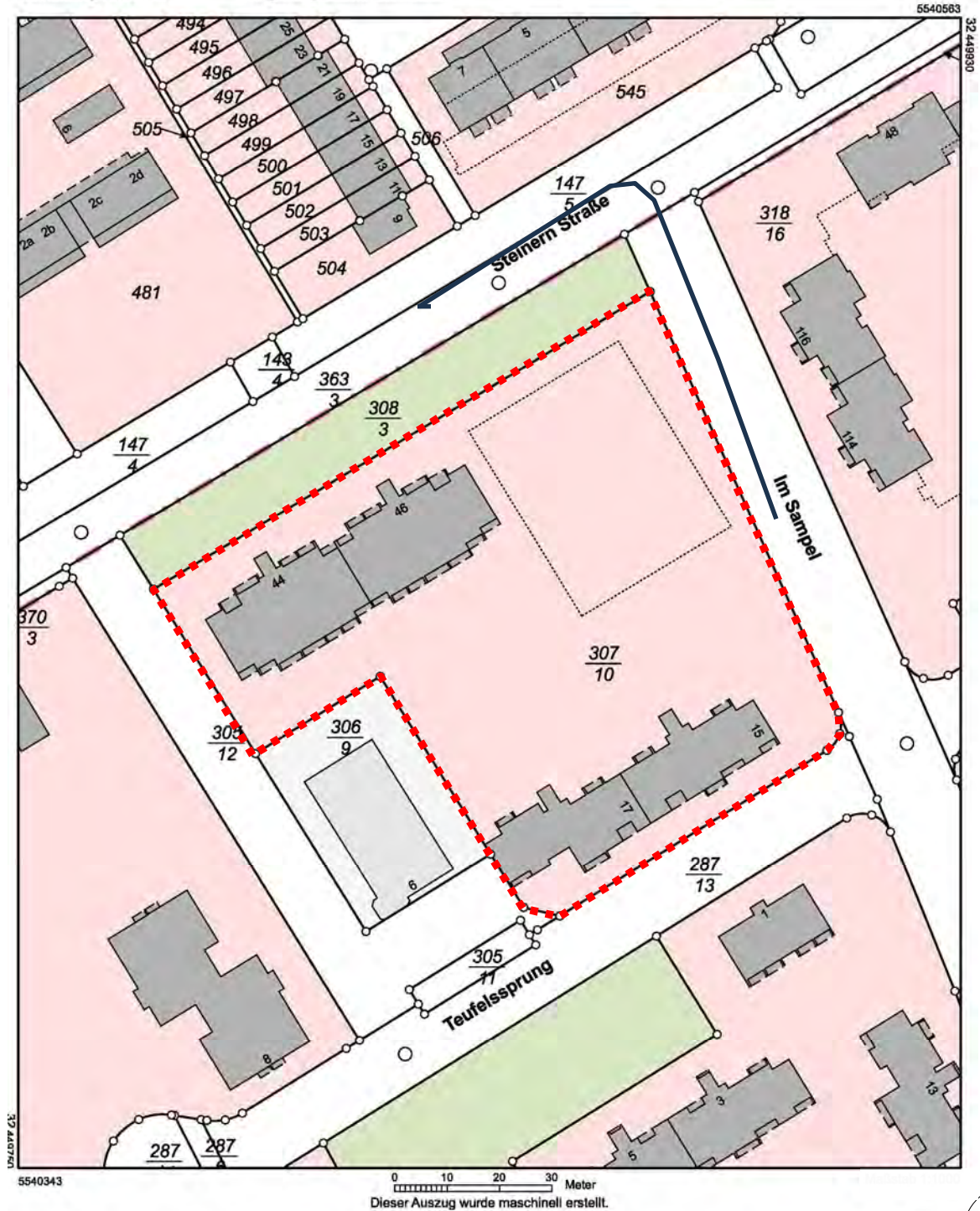
Erstellt am 12.08.2024

Antrag: 202638628-3

AZ: 24037_IMS11

Flurstück: 307/10
Flur: 4
Gemarkung: Kostheim

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / nördlicher Grundstücksteil, Flurstück 307/10

(Quelle: Geoportal Hessen)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

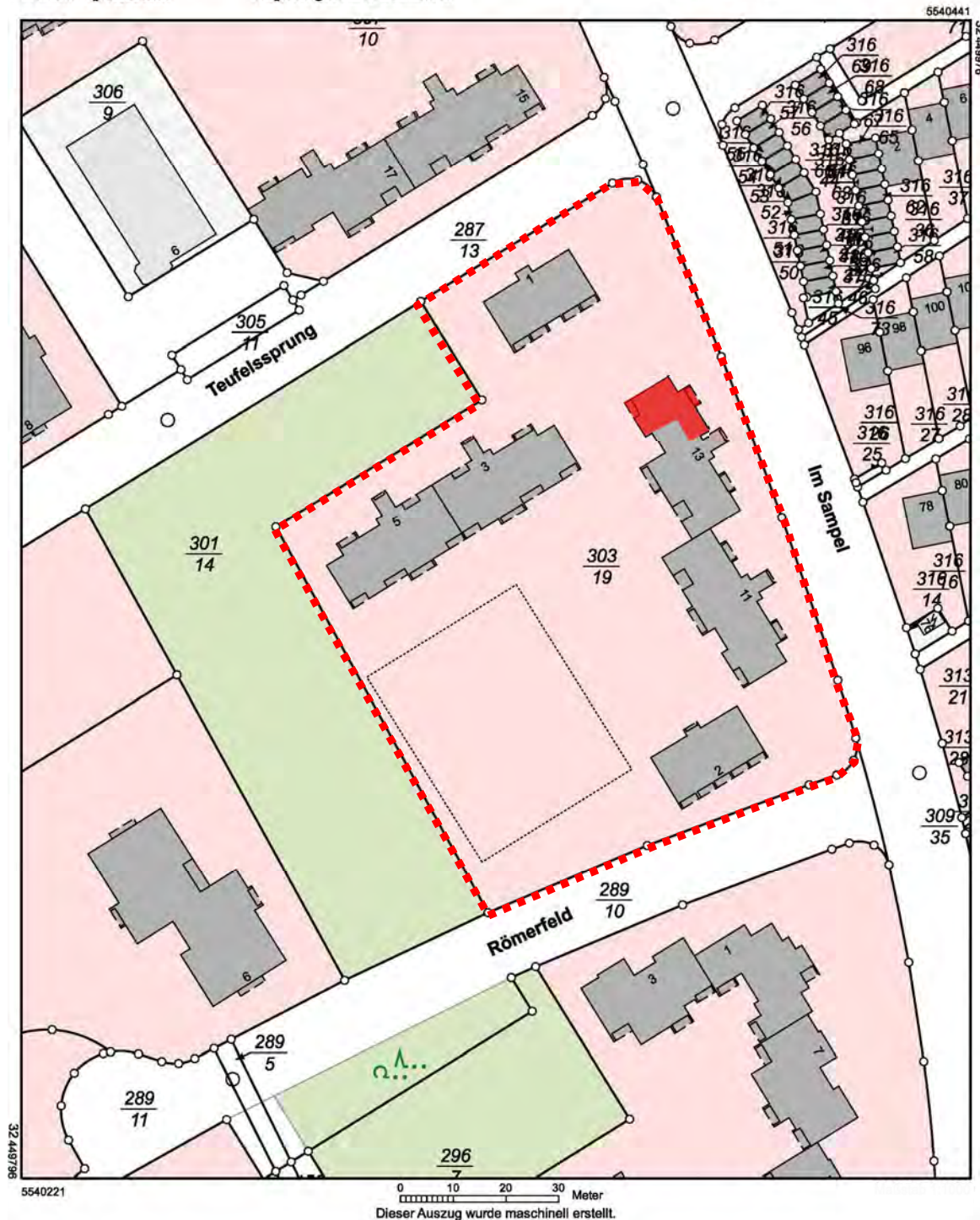
Erstellt am 12.08.2024

Antrag: 202638628-2

AZ: 24037_IMS11

Flurstück: 303/19
Flur: 4
Gemarkung: Kostheim

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / südlicher Grundstücksteil, Flurstück 303/19

(Quelle: Geoportal Hessen)



7.2 Fotos



7.2.1 Südostfassade, Blick vom Parkdeck Flurstück 303/19

7.2.2 Südostfassade, Blick von der Straße „Teufelssprung“



7.2.3 Flurstück 303/19, Parkdeck, Südwestfassade, Blick von der Straße „Im Römerfeld“ Richtung Nordosten

7.2.4 Flurstück 307/10, Parkdeck, nördliche Grundstücksgrenzen, Blick Richtung Süden



7.2.5 Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten

7.2.6 Nordwestfassaden, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.7 Südost- und Nordostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke „Im Sempel“ Richtung Westen



7.2.8 Südostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke „Römerfeld“ Richtung Nordwesten



7.2.9 Nordost- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.10 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.11 „Im Sempel 13“ Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.12 „Im Sempel 13“, Südwestfassade, Blick von der Freifläche Richtung Nordosten



7.2.13 „Im Sempel 13“, Südwestfassade, Blick von der Freifläche Richtung Nordosten



7.2.14 Hauseingang „Im Sempel 13“



7.2.15 Garagenrampe, Zufahrt vom „Römerfeld“



7.2.16 Parkdeck, Zufahrt vom „Römerfeld“



7.2.17 Garage „Römerfeld“, Blick vom Rollgittertor



7.2.18 Parkdeck „Römerfeld“, Blick von der Schranke Richtung Norden



7.2.19 Wohnungseingangstür



7.2.20 Heizungsanlage



7.2.21 Heizungsanlage



7.2.22 Hausanschluss Elektro