

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 39/22

18.09.2023



Eigentumswohnung

Verkehrswert: 387.000,00 €

GUTACHTEN

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

des 379/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Sonnenberg, Blatt 4854
Gemarkung Sonnenberg, Flur 17, Flurstück 1752/275
Hof- und Gebäudefläche, Größe 398 m²
Kaiser-Friedrich-Straße 17 in 65193 Wiesbaden

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher)

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.07.2023

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 39/22

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
31.07.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (379/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher))
Adresse:	Kaiser-Friedrich-Straße 17, 65193 Wiesbaden
Lage:	Ortsbezirk Sonnenberg, sehr gute Wohnlage
Detailangaben:	Gebäudebaujahr ca. 1913, 3-Zimmer-Wohnung im DG, ausgebauter Spitzboden als Hobbyraum/Büro o.ä. nutzbar, überwiegend Dielenboden (Nadelholz) und Parkett, Gasetagenheizung, teilrenoviert, Gartenmitbenutzung, kein Kfz-Stellplatz, kein Balkon
Wohn-/Nutzfläche:	96,49 m ² (gem. vorliegender Flächenberechnung)
Hausgeld:	524,00 €/Monat (inkl. Rücklage)
Objektzustand:	Es besteht Sanierungs-/Reparaturbedarf in Teilbereichen. Der äußere Gebäudezustand ist noch zufriedenstellend. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Vermietungssituation:	Nicht vermietet/Eigennutzung durch Antragsgegner
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Instandhaltungsstau etc. rd.:	9.250,00 € (anteilig am Gemeinschaftseigentum) 2.500,00 € (Sondereigentum)
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	387.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	387.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	9
3.3	Bauliche Anlage	10
3.4	Wohnung Nr. 3 (Sondereigentum)	13
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Erläuterung Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Ertragswertverfahren	21
4.4	Bodenwert	22
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.6	Verfahrensergebnis	32
4.7	Verkehrswert	32
5	ANHANG	34
5.1	Verzeichnis des Anhangs	34
5.2	Liegenschaftskarte	35
5.3	Grundrisse	36
5.4	Gebäudeschnitt	39
5.5	Flächenberechnung	40
5.6	Energieausweis	41
5.7	Auszüge aus der Teilungserklärung	43
5.8	Bebauungsplan	46
5.9	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	47
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	48
5.11	Rechtsgrundlagen	49
6	FOTOS	50

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 39/22

Auftrag: Vom 19.06.2023

Beschluss: Vom 16.11.2022

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

Xxx Xxx Xxx-Xxx, Xxx XX, XXXX Xxx

- Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. Xxx und Xxx, Xxx Xxx X, XXXXX Xxx

gegen

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

- Antragsgegner -

Die Antragstellerin und der Antragsgegner sind Eigentümer zu je 1/2
Anteil des im Wohnungsgrundbuch von Sonnenberg Blatt 4854, lau-
fende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen
379/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
Sonnenberg	17	1752/275	Hof- und Gebäudefläche, Kaiser-Friedrich-Straße 17	398

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungs-
plan bezeichnet mit Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher)

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sonnenberg, Blatt
4854

Unterlagen der Antragstellerin: [3] Objektunterlagen (Teilungserklärung von 24.11.1983, Energie-
ausweis)
[4] Protokoll/Fotomaterial zur Ortsbesichtigung 2021
[5] Deckblatt Gutachten von 2015
[6] Angaben zu Hausverwaltung, Hausgeld und anstehender Sanie-
rung im KG

Unterlagen des Antragsgegners: [7] Allgemeine Objektinformationen (Baujahr, Baubeschreibung,
durchgeführte bzw. anstehende Sanierungsmaßnahmen, Anga-
ben zur Hausverwaltung etc.)

- [8] Objektunterlagen (Grundriss, Schnitt, Flächenberechnung)
- [9] Fotomaterial
- [10] Exposee

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [11] Schriftliche Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden
- [12] Bodenrichtwertauskunft (online-Abfrage BORIS Hessen)
- [13] Schriftliche Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zur Denkmaleigenschaft
- [14] Online-Auskunft aus dem Baulasten-Verzeichnis des Bauaufsichtsamtes Wiesbaden
- [15] Kopien aus der Grundakte (Teilungserklärung, Teilungspläne etc.); Grundbuchamt Wiesbaden
- [16] Online-Auskunft zur Bauleitplanung des Stadtplanungsamtes Wiesbaden
- [17] Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 31.07.2023

Teilnehmer der Besichtigung: Frau Xxx Xxx Xxx-Xxx
Herr Xxx Xxx (RA)
Herr Xxx Xxx
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 31.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Antragsgegner hat der Anfertigung von Innenraum-Fotos der streitgegenständlichen Wohnung am Ortstermin nicht zugestimmt. In vorliegendem Gutachten werden daher zur Wahrung des Persönlichkeitsrechts nur Außenaufnahmen des Gebäudes sowie Aufnahmen des Treppenhauses und des Kellergeschosses abgebildet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Online-Auskunft des Bauaufsichtsamtes Wiesbaden sind keine Baulasten zulasten des zu bewertenden Grundstückes verzeichnet.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans: „Sooderstraße / Pfahlerstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg, rechtskräftig seit 26.02.2008 (siehe Anhang).

Festsetzungen u.a.:

Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,27

Anzahl der Vollgeschosse:

Max. II

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Bereich A:

Zulässige Dachformen: symmetrisches Satteldach, Walmdach
Dacheindeckungen: Dachziegel, Betondachpfannen, Metalldächer aus Zink- und Kupferblech

2.4.1.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege, ist das zu bewertende Objekt derzeit nicht als Kulturdenkmal oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Baubestand der Vororte der Stadt Wiesbaden derzeit hinsichtlich seines Denkmalwertes überprüft wird. Eine geänderte Bewertung des Gebäudes im Zuge dieser Überprüfung ist nicht ausgeschlossen.

2.4.1.4 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.2 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

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

2.4.3 Privates Recht

Grundbuch von Sonnenberg
Blatt Nr. 4854 -Wohnungsgrundbuch-

Ausdruck vom 24.11.2022, Letzte Änderung 24.11.2022

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

379/1.000 (dreihundertneunundsiebzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Sonnenberg, Flur 17, Flurstück 1752/275
Hof- und Gebäudefläche, Kaiser-Friedrich-Straße 17, Größe 398 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 (Dachgeschoß und Speicher).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 4852, 4853, 4854); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es besteht eine Verwaltungs-, Nutzungs- und Gebrauchsregelung. Es besteht eine Miteigentümerordnung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 24.11.1983; ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

4.1 Xxx Xxx, Xxx Xxx
geb. Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

- zu 1/2 -

4.2 Xxx, Xxx Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

- zu 1/2 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 39/22); eingetragen am 24.11.2022. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Höhenlage (Innenstadt):	117 m ü. NHN
Fläche:	203,87 km ²
Einwohnerzahl rd.:	296.741 (Stand 31.07.2023) ¹

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt a. M. die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Hessen und eines seiner zehn Oberzentren. Die Großstadt gehört zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit der rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt Mainz hat Wiesbaden eine gemeinsame Stadtgrenze und bildet mit ihr ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohner*innen. Wiesbaden zählt zu den ältesten und bedeutenden Kurorten Deutschlands.

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

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

Wiesbaden verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und ist mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten eine attraktive Einkaufsstadt. Die Stadt stellt ein breites und differenziertes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulformen und Bildungsgängen bereit, außerdem finden sich drei Hochschulen im Stadtgebiet. Ein großes Angebot an Vereinen aus verschiedenen Bereichen sowie Feste im Jahresverlauf bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordöstlich der Innenstadt Wiesbadens gelegenen, bereits 1928 eingemeindeten Ortsbezirk Sonnenberg. Sein historischer Stadtkern befindet sich zwischen Ausläufern des Taunus in dem engen Tal des Flusses Rambach. In Sonnenberg leben 7.846 Menschen². Hier befinden sich viele Villen; es gilt als gehobenes Wohngebiet. Die Kaufkraft (Einwohner/Jahr) ist die höchste innerhalb der Wiesbadener Stadtteile. Das zu bewertende Objekt liegt im Dachgeschoss eines Dreifamilienhauses innerhalb eines Wohngebiets, das überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Hausgärten aufweist. Der nächste Supermarkt befindet sich in ca. 500 m Entfernung, die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m, ein Kindergarten in ca. 700 m und die Grundschule in ca. 1,2 km Entfernung. Das Stadtzentrum von Wiesbaden ist ca. 2,6 km entfernt. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet Wiesbadens, der Erreichbarkeit und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Immissionen als sehr gute Lage zu bewerten.

¹ Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

² Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Unregelmäßige Grundstücksform, leichte Hanglage mit Nord-Süd-Gefälle
Grundstücksgröße:	398 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	17 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	23 m
Lagebesonderheit:	Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt mit der südwestlichen Grundstücksgrenze an einem Verbindungsweg zur Danziger Straße.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Kaiser-Friedrich-Straße (Annahme des SV). Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über die Kaiser-Friedrich-Straße.
Straßenart:	Die Kaiser-Friedrich-Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich bestehen Parkmöglichkeiten.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten etc.:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen der Behörde nicht vor. Für diese Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.3 Bauliche Anlage

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und Auskünfte sowie der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen und den Vorträgen der beteiligten Parteien im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne aus der Teilungserklärung z.T. nicht mit den vorgefundenen Räumlichkeiten bei der Ortsbesichtigung übereinstimmen.

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

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG) sowie Speicher.
Baujahr:	1913 (gemäß Parteivortrag)
Nutzung:	Drei Wohneinheiten
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Mauerwerk-Sockel, Mansarddach mit Spitzgiebelgauben (gartenseitig), Walmgaupe und turmartiger Eckausbildung (straßenseitig); Balkone

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massiv-Bauweise
Umfassungswände:	Ziegelmauerbau (gemäß Parteivortrag)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	KG: Stahlträgerdecke EG: Es liegen keine Angaben vor OG-DG: Holzbalkendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung
Gebäudeeingang Westseite (für die Wohnungen in OG und DG):	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten aus Isolierverglasung, Klingelanlage Massive Eingangstreppe mit Metallgeländer, Eingangsüberdachung
Hinweis:	Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über einen separaten Eingang an der Ostseite des Gebäudes.
Gartenzugang EG:	Holztür mit Lichtausschnitten (Isolierverglasung)
Treppen, Treppenhaus:	Massive Treppe Holztreppe, Holzgeländer mit Holzhandlauf

Wandbekleidungen: Glasfasertapete, verputzt und gestrichen, Holzverkleidung
Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster: Z.T. Holzfenster mit Isolierversglasung, z.T. Holzfenster mit Sprosseneinteilung und Isolierversglasung; z.T. Holzdachfenster mit Einfachverglasung; z.T. Kunststoff-Dachfenster
Z.T. Holzklappläden, z.T. Rollläden, z.T. Vergitterungen (EG)

Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Lichtausschnitten, Oberlicht

Tür zum Wasch-/Trockenraum: Gestemmte Holztür, Holzzarge

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen: Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (gemäß Parteivortrag Bj. 1984)

Sanitärinstallationen: Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen

Heizungsanlage: Gasetagenheizungen

Warmwasser: Über die Heizungsanlage, z.T. Durchlauferhitzer

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis aus dem Jahr 2015 gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 liegt vor (s. Anhang).

3.3.7 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Dachgauben, Balkon (OG Südseite), Balkon (OG Nordseite), Außentreppe mit Überdachung (Eingang)

Besondere techn. Einrichtungen: Nichtzutreffend.

3.3.8 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Gemeinschaftliche Räume sind gemäß Teilungserklärung diejenigen Räume, die nicht zum Sondereigentum gehören, Treppen und Podeste, Kellerflure, Waschküche und Trockenraum (Bodenbelag: Estrich, Wand-/Deckenbekleidung: verputzt und gestrichen).

**3.3.9 Wertbeeinflussende
Modernisierungen etc.**

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Im Zeitverlauf erfolgten gemäß Parteivorträgen in Teilbereichen erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, z.B.

- 2015/2016 Bauwerksabdichtung im KG an Süd-/Ost-/Westseite
- 2016 Sanierung Treppenhaus
- Erneuerung der Gaubenverkleidungen
- z.T. Errichtung von Stützpfählern zur Unterstützung der Stahlträgerdecke im KG

3.3.10 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse); befestigte Wege-, Hof- und Sitzflächen (Pflaster); Einfriedungen (Stützmauern, Zäune) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Aufwuchs

3.3.11 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Hausverwaltung Duchmann
Nordenstadter Str. 38, 65207 Wiesbaden

Hausgeld für das Wohnungseigentum:

524,00 €/Monat (inkl. Rücklagenanteil 180,00 €; gemäß Parteivortrag)

Instandhaltungsrücklage:

40.544,05 €

Geplante Sanierungsmaßnahmen und Sonderumlagen:

Gemäß Vortrag des Antragsgegners sei mit Sanierungsmaßnahmen zu rechnen, z.B. Erneuerung der Kellerfenster, Sanierung und Abdichtung von Kelleraußenwänden in Teilbereichen, Fassade (Putz- und Malerarbeiten), Malerarbeiten des Treppenhauses, Sanierung der Grenzmauer zum Nachbargrundstück 17a, Sanierung einer Gartenstützwand etc.

3.4 Wohnung Nr. 3 (Sondereigentum)

3.4.1 Vorbemerkungen

Siehe unter 3.3.1.

3.4.2 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen im Sinne von §§ 3 Abs. 2 und 32 Abs. 1 WEG.
Lage im Gebäude:	Im Dachgeschoss und Spitzboden gelegen.
Hinweis:	Zur Wohnung gehört ein Speicher, der ca. 1980 zu Wohnzwecken ausgebaut und gedämmt wurde. Dieser ist jedoch gemäß Parteivortrag nicht als Aufenthaltsraum genehmigt.
Räumliche Aufteilung DG Speicher	Gemäß Aufteilungsplan Drei Wohnräume, Küche, Bad, Flur, Speisekammer, Abstellkammer Speicher zu Wohnzwecken ausgebaut mit Heizungsraum Dem Sondereigentum ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend (baujahresbezogen), in den Dachschrägen und im Speicher entsprechend niedriger, im KG ca. 2,10 m

3.4.3 Ausstattung

Bodenbeläge:	Nadelholz-Dielenboden, Feinsteinzeug-Fliesen, Eichenparkett, PVC
Wandbekleidungen:	Malervlies, z.T. Ziersteinverkleidung, Fliesen im Nassbereich (Bad), im Speicher sichtbare, weiß gestrichene Dachstuhlkonstruktion
Deckenbekleidungen:	Malervlies, verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, z.T. Stuckverzierungen am Deckenlampenauslass
Sanitärobjekte:	WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, Badewanne
Heizung:	Gasbrennwert-Kombitherme Fab. VAILLANT (Bj. 2016)
Heizkörper:	Kompaktheizkörper, Handtuchheizkörper (Bad, Küche) jeweils mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage und Durchlauferhitzer
Fenster:	z.T. Holzfenster mit Isolierverglasung (z.T. Bj. 2016), z.T. Holzfenster mit Sprosseneinteilung und Isolierverglasung (Bj. 1984); z.T. Holzdachfenster mit Einfachverglasung; z.T. Kunststoff-Dachfenster (Bj. 2018)

	z.T. Holzklappläden, z.T. Holzrollläden mit Gurtbetätigung, z.T. Außenjalousie mit Seilzug
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten, Oberlicht, verglastes Seitenteil
Zimmertüren:	Gestemmte Holztüren, z.T. mit Oberlicht (Einfachverglasung mit Ornamenten), glatte Holztüren, Holzzargen
Treppe zum Spitzboden:	Steile Holzterrasse mit schmalen Aufritten, Stahlhandlauf
Kellerraum	
Bodenbeläge:	Estrich
Wand-/Deckenbekleidungen:	Mauerwerk bzw. Stahlträgerdecke z.T. verputzt und gestrichen

3.4.4 Wohn- und Nutzflächen

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Eine Wohnflächenberechnung (eingegangen von Antragsgegnerseite mit E-Mail-Schreiben vom 28.07.2023; siehe Anhang) liegt vor. Gemäß dieser Flächenberechnung des Wohnungseigentums Nr. 3 beträgt die Gesamtwohnfläche 96,49 m². Gemäß Angabe des Antragsgegners beträgt die Wohnfläche im DG 75 m² und die Fläche im Speicher (Spitzboden) 21 m². Der ausgebauter Dachraum des Dachgeschosses (Speicher) habe keine Wohnraumzulassung. Auf Basis der Wohnflächenberechnung (Gesamtwohnfläche 96,49 m²) beruhe der Miteigentumsanteil von 379/1.000.

	Wohnfläche des Sondereigentums Nr. 3 (s. Anhang)	
DG:	77,53 m ²	Wohnräume, Küche, Abstellräume
Speicher:	14,51 m ²	Speicherraum/Heizungsraum
	96,49 m²	

Der Unterzeichner hält in vorliegender Wertermittlung eine Wohnfläche gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung von 77,53 m² (Wohnraum DG) sowie eine Nutzfläche von 14,51 m² im Speicher (Spitzboden) an. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. Ggf. sind Sondergutachten der Vermessungstechnik einzuholen.

3.4.5 Sondernutzungsrechte

Es sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

3.4.6 Besondere Bauteile und techn. Einrichtungen des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	Einbauschränk, Einbauregale
Besondere techn. Einrichtungen:	Nichtzutreffend.

3.4.7 Bewegliche Sachen

Zubehör (§97 BGB):	Nichtzutreffend.
--------------------	------------------

Sonstige bewegliche Sachen: Es ist eine zweizeilige Einbauküche (Fab. *IKEA*), bestehend aus Unterschränken mit Schubladen und Auszügen, Spüle sowie Elektrogeräten (Gasherd Fab. *SMEG* (2016) sowie Elektrogeräte wie Backofen Fab. *Miele*, Spülmaschine Fab. *Siemens*) vorhanden.

Hinweis: Die Einbauküche wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

3.4.8 Modernisierungen des Wohnungseigentums

Wertbeeinflussende Modernisierungen:

Bei der Ortsbesichtigung durch den SV aufgenommen:

- 2016 z.T. Erneuerung der Sanitärobjekte und Fliesen im Bad
- 2016 Aufarbeitung der inneren Fensterbretter
- 2016 und 2018 Erneuerung der Fenster in Teilbereichen
- 2016 Erneuerung der Gasbrennwert-Kombitherme

Gemäß Vortrag der Antragstellerin (Zustandsprotokoll von 2021)

- 2016 z.T. Erneuerung der Heizkörper
- 2016 Renovierung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- 2016 Überarbeitung der Holzrollläden und Holzklappläden

3.4.9 Vermietungssituation

Eigennutzung durch den Antragsgegner (Miteigentümer).

3.4.10 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht.

3.4.11 Kfz-Stellplätze

Es sind keine Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

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

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind insofern möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

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

3.5.2.1 Bauschäden etc. am Gemeinschaftseigentum

Außen

- Fassade z.T. schadhaft (Putzrisse, -verfärbungen, -ablösungen)
- Fugenausbrüche im Sockelbereich
- Stützmauer schadhaft (Garten)
- z.T. Holzklappläden (DG) schadhaft / überholungsbedürftig

Innen:

- z.T. Wand-/Deckenbekleidung Treppenhaus schadhaft (Putzrisse)
- z.T. Kellertür schadhaft (Glasschaden)
- z.T. Treppenstufen KG schadhaft



Abb. 1: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft, Putzverfärbungen, -risse



Abb. 2: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft, Putzverfärbungen, -ablösungen, -risse



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Sockel schadhaft, Fugenausbrüche



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Garten-Stützmauer schadhaft, Steinausbrüche



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Deckenbekleidung Treppenhaus schadhaft; Putzrisse; Rotmarkierung d.d. SV



Abb. 6: Foto des SV; Kellertür schadhaft, Glasschaden



Abb. 7: Foto des SV; z.T. Treppenstufen schadhaft (KG)

3.5.2.2 Bauschäden etc. des Sondereigentums Nr. 3

- 2 Holzdielen schadhaft (Risse)
- 2 Holzdielen mit Fraßspuren durch Holzwurmbefall
- z.T. Schimmelbefall der Fliesenfugen im Bad (Bereich Badewanne)
- z.T. Treppe zum Spitzboden schadhaft
- z.T. Türklinken lose
- z.T. Dunkelfärbung des Kamins und Korrosion des angrenzenden Holzwerks im Speicher (evtl. Altschaden; ggf. sind Sondergutachten einzuholen)

Hinweis des SV: Zur Wahrung des Persönlichkeitsrechts werden keine Innenraumfotos abgebildet.

3.5.3 Hausschwamm

Augenscheinlich wurde kein Hausschwamm am Ortstermin festgestellt.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung Verkehrswert

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

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung

Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da dieses Verfahren den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Der Unterzeichner hat bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt. (Wertermittlungs-)Stichtagsnahe Kaufpreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen jedoch nicht in ausreichender Anzahl für Sonnenberg und/oder vergleichbare Wohnlagen von Wiesbaden vor.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in der ImmoWertV (§§ 27-30) beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

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

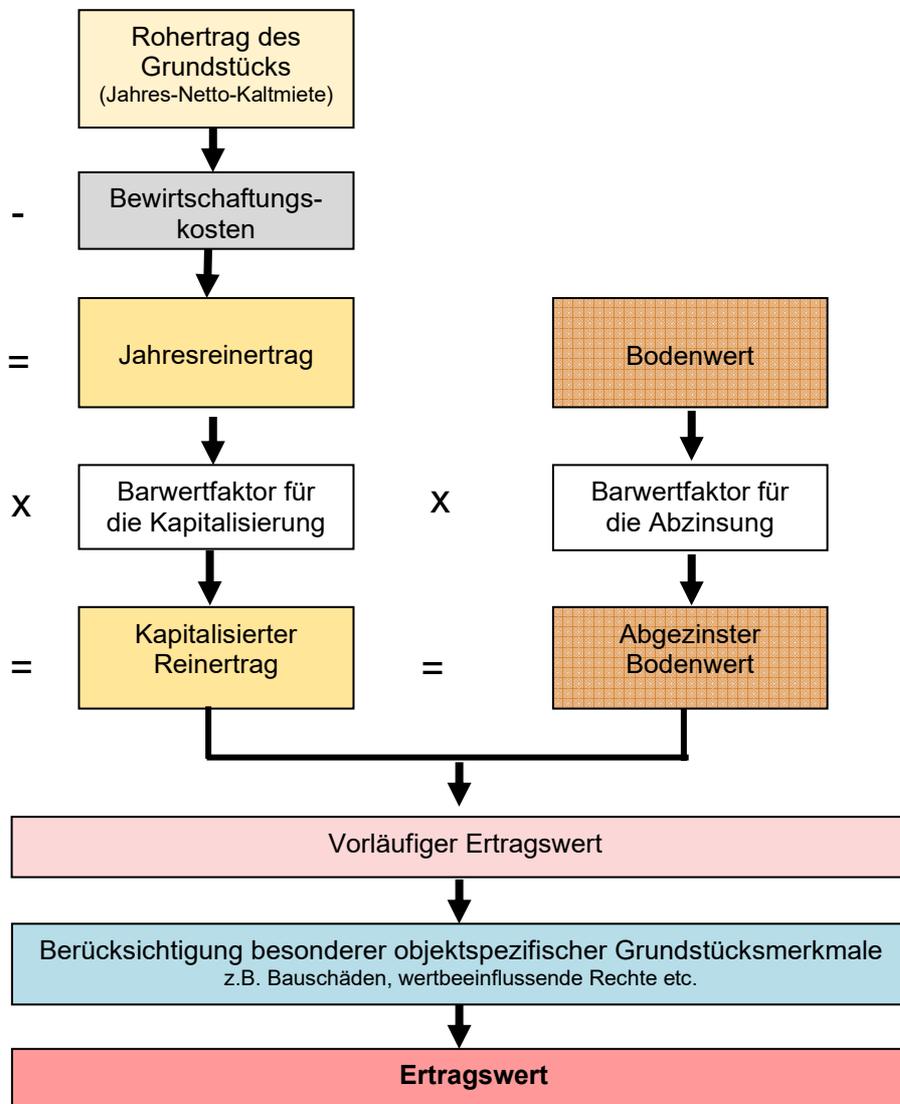


Abb. 8: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert**4.4.1 Vorbemerkung**

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

4.4.2 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen. Aufgrund besonderer wertbeeinflussender Zustandsmerkmale (z.B. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße sowie Bodenqualität) des Bewertungsgrundstücks und den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag können Anpassungen bezüglich des Bodenrichtwerts erforderlich sein. Für den Bereich des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von **1.800,00 €/m²** für baureifes Land, beitrags- und abgabenfrei (b/af) zum Bodenrichtwertermittlungsstichtag 01.01.2022 ermittelt/festgesetzt.

4.4.3 Bodenwertermittlung

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.07.2023	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.800,00 €/m ²	

E1: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Gemeinde / Gemarkung	Wiesbaden / Sonnenberg	Wiesbaden / Sonnenberg		
Nummer der BRW-Zone	7	7		
Nutzungsart	Reines Wohngebiet	Wohnbaufläche	× 1,00	E2
Fläche	650 m ²	398 m ²	× 1,00	E3
Bemerkung / Sonstiges	-	-	× 1,00	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.800,00 €/m ²	

- E2:** Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
- E3:** Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss mit 650 m² definiert. Das zu bewertende Grundstück weist mit 398 m² eine kleinere Grundstücksfläche auf. Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße des zuständigen Gutachterausschusses gelten für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) mit Bodenwerten < 800 €/m², so dass in vorliegendem Bewertungsfall keine Anpassung wegen abweichender Größe vorgenommen wird.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.800,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.800,00 €/m ²	
Fläche	× 398,00 m ²	
b/a-freier Gesamtbodenwert	= 716.400,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Gesamtbodenwert	= 716.400,00 €	
379/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamtbodenwert	= 271.515,60 €	
379/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamtbodenwert rd.	= 271.520,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2023 wird der b/a-freie Gesamt-Bodenwert des Grundstücks, Flur 17, Flst. 1752/275, Kaiser-Friedrich-Straße 17 in Wiesbaden mit 716.400,00 € ermittelt.

Der 379/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamt-Bodenwert beträgt rd. 271.520,00 €.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Wertermittlungsdaten

4.5.1.1 Wohnflächen

Der Unterzeichner hält in vorliegender Wertermittlung eine Wohnfläche gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung von 77,53 m² (Wohnraum DG) sowie eine Nutzfläche von 14.51 m² im Speicher (Spitzboden) an. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. Ggf. sind Sondergutachten der Vermessungstechnik einzuholen.

4.5.1.2 Rohertrag

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

Mietverträge oder Angaben zu gezahlten Mieten des Bewertungsobjekts liegen nicht vor.

Der **Mietspiegel** für Wiesbaden³ wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. *...Er dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und bietet Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung oder des Gebäudes zu vereinbaren. ... Für die **Wohnungsbegriffsbestimmung**, nämlich die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, Wohnungsgröße und Wohnungsart ist die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 in der jeweils gültigen Fassung maßgebend...*

Gemäß Mietspiegeltabelle ist das zu bewertende Wohnungseigentum einzustufen in Gruppe I (Baujahr bis 31.12.1949), Wohnlage sehr gut, B) Wohnungen um 80 m² (60 m² - unter 100 m²), b) mit Heizung, mit Bad. Die Netto-Kalt-Mietpreisspanne beträgt gemäß Tabelle 8,93 - 11,73 €/m². Der Mittelwert wird mit 10,33 €/m² ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der bundesweiten Mietpreisentwicklung ergäbe sich zum Wertermittlungsstichtag ein Mittelwert (der ortsüblichen Netto-Kalt-Miete) von 10,79 €/m² sowie eine Spanne von 9,33 - 12,26 €/m². Für die Lage im Dachgeschoss des Gebäudes unter besonderer Berücksichtigung der Nutzbarkeit der Räumlichkeiten wäre sachgerecht ein Abschlag von 4 % und für einen fehlenden Balkon ein Abschlag von 2 % vorzunehmen, so dass sich ein Mittelwert von 10,14 €/m² und eine Spanne von 8,77 - 11,52 €/m² ergäbe.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten, ist teilmodernisiert, verfügt über Einbauschränke und z.T. hochwertige Bodenbeläge, so dass für die zu bewertende Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel im oberen Bereich der Mietpreisspanne (11,52 €/m²) als Orientierung angehalten werden könnte.

Der Mietspiegel weist die Ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB aus. Für die vorliegende Wertermittlung ist jedoch die nachhaltig erzielbare Marktmiete anzuhalten. Diese ergibt sich auch durch eigene Mietrecherchen und Daten aus der Mietpreissammlung des SV.

Eigene Mietrecherchen und Daten aus der Mietpreissammlung des SV ergeben bei (Wertermittlungs-) stichtagsnahen Neuvermietungen für Wohnungen im Ortsbezirk Sonnenberg im Zeitraum 07/2017 - 05/2023

³ 13. Fortschreibung MIETSPIEGEL für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden. Gültig ab 01. Januar 2021.

bei einer Wohnfläche von ca. 80 bis 120 m² eine Mietpreisspanne von 9,60 bis 14,10 €/m² bei einem Mittelwert von 11,60 €/m².

Unter besonderer Würdigung der Marktlage (Angebot und Nachfrage), der Wohnlagequalität, der Art, Größe sowie der beschriebenen Ausstattung und Beschaffenheit wird für die Wertermittlung für die im **Dachgeschoss** und Spitzboden gelegene **Wohnung** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2023 eine **nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete** von **975,00 €** angehalten.

Rein nachrichtlich:

Dies entspricht einem Wohnflächenpreis für das DG von rd. 11,50 €/m² und für die Nutzfläche im Spitzboden von rd. 5,75 €/m².

4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

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

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

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

Die Bewirtschaftungskosten für das Sondereigentum werden auf der Basis der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde zu legen sind. Sie gelten für das Jahr 2021 und sind mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat, anzupassen.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung:	412,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 13,50 je m ² Wohnfläche rd.:	1.303,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.:	234,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 1.949,00 € = rd. 1.950,00 €. Dies entspricht rd. 17 Prozent am Rohertrag.

4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig entsprechend des Gebäudestandards mit rd. **70 Jahre** angesetzt (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.5.1.5 Restnutzungsdauer

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

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen (S. unter 4.5.1.7).

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	5,00

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des angehaltenen Baujahrs) der baulichen Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 110 Jahre. Der Unterzeichner ermittelt einen kleinen bis mittleren Modernisierungsgrad (5 Punkte) und ein fiktives Baujahr 1973.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2023 unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit **20 Jahre** ermittelt.

4.5.1.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden ermittelt Liegenschaftszinssätze auf Grundlage der Kaufpreise und der entsprechenden Jahresnettomieten für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, sowie der entsprechenden vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und üblichen Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswertrichtlinie und veröffentlicht diese im Immobilienmarktbericht⁴ für den Bereich der Stadt Wiesbaden. Diese werden sachverständig modifiziert.

Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Für (vermietetes) Wohnungseigentum mit einer RND von 25-55 Jahren ergibt sich ein LZS von 1,2. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,9.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit **1,0 Prozent** angesetzt.

Rentenbarwertfaktor

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der **Vervielfältiger** beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren **18,05**.

⁴ Vgl. S. 29; Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023. Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2022

**4.5.1.7 Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale****Bauschäden etc.**

Wie unter 3.5.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Von Antragsgegnerseite werden folgende bauliche Maßnahmen (mit Kostenprognosen) mittel- bis langfristig als erforderlich erachtet. Diese werden nachfolgend rein nachrichtlich wiedergegeben:

- Erneuerung der Kellerfenster
- Sanierung Kellerwände (ca. 10.000 €)
- Balkonsanierung OG (Nordseite) (ca. 10.000 €)
- Bauwerksabdichtung Nordseite KG (ca. 10.000 – 15.000 €)
- Erneuerung der Bruchsteinmauer zum angrenzenden Gartengrundstück (ca. 10.000 – 15.000 €)
- Erneuerung Fassade (Putz- und Malerarbeiten) (ca. 35.000 €)
- Erneuerung Fugen im Mauerwerksockel (ca. 10.000 €)
- Malerarbeiten Treppenhaus (ca. 5.000 €)
- Dacherneuerung (ca. 35.000 €)

Hinweis des SV: Diesbezügliche Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft liegen nicht vor. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die von Antragsgegenseite aufgeführten Maßnahmen - sollten sie wertermittlungstheoretisch zu berücksichtigen sein - sich nicht nur wertmindernd auswirken, sondern bei unterstellter Durchführung gleichzeitig zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer führen und infolgedessen zu entsprechenden Werterhöhungen. Im vorliegenden Gutachten wird daher davon ausgegangen, dass sich Wertminderungen und Werterhöhungen aufheben, so dass keine entsprechenden Berechnungen diesbezüglich erfolgen. Die von Antragsgegnerseite vorgetragenen Baumängel/Bauschäden wurden daher nur rein nachrichtlich in dieses Gutachten aufgenommen.

Ausnahme hierbei bilden die z.T. fehlenden Kellerfenster (z.T. keine Raumabschlüsse) und die z.T. ausgebrochenen Fugen im Mauerwerksockel; diese werden nachfolgend bewertet.

**Kosten für Bauschäden
etc. des Gemein-
schaftseigentums**

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Bauschäden ect.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Alterswertminderung linear		
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Z.T. Fassade schadhaft		4.000,00
Z.T. Gartenmauer schadhaft		1.000,00
Z.T. Schäden im Treppenhaus (Putzrisse)		1.000,00
Kellertür schadhaft (Glasschaden)		500,00
Z.T. Treppe KG schadhaft		500,00
Z.T. Holzwerk Fensterläden überholungsbedürftig		500,00
Z.T. Fenster überholungsbedürftig DG		3.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Z.T. fehlende Kellerfenster		3.000,00
Z.T. Sanierung des Mauerwerksockels		7.000,00
Zwischensumme 3 (brutto)		13.500,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		13.500,00
Baunebenkosten (19%)		2.565,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		16.065,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		16.065,00
Summe des 379/1000 ME rd.		9.250,00

Kosten für Bauschäden etc. des Sondereigen- tums

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Bauschäden ect.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Alterswertminderung linear		
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Z.T. Dielenboden im Flur schadhaft		300,00
Z.T. Dielenboden mit Fraßspuren/Schädlingsbefall		300,00
Z.T. Treppe zum Spitzboden schadhaft		200,00
Z.T. Türklinken lose		300,00
Z.T. Schimmelbefall auf Fliesenfugen Bad		200,00
Z.T. Dunkelfärbung des Kamins, Korosion angrenzendes Holzwerk Spitzboden		800,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Zwischensumme 3 (brutto)		2.100,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		2.100,00
Baunebenkosten (19%)		399,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		2.499,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		2.499,00
Summe rd.		2.500,00

4.5.2 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche		Miete	Miete
				netto-kalt	netto-kalt
		(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohneinheit Nr. 3*			975,00	11700,00
Summe		35,49		1.090,00	11.700,00
* Kellerraum ist im Mietansatz enthalten					
Rohertrag					11.700,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.	17,00%				1.950,00 €
(nur Anteil des Vermieters)					
jährlicher Reinertrag					9.750,00 €
Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist					
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)		1,00%	x	271.520,00 €	2.715,20 €
Ertrag der baulichen Anlagen					7.034,80 €
Vervielfältiger					18,05
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von		1,00%			
bei einer Restnutzungsdauer (n) von		20	Jahren		
Ertragswert der baulichen Anlagen					126.978,14 €
Bodenwert				+	271.520,00 €
vorläufiger Ertragswert*					398.498,14 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Bauschäden etc. Gemeinschaftseigentum (379/1000 ME) rd.				-	9.250,00 €
Bauschäden etc. Sondereigentum				-	2.500,00 €
Ertragswert des 379/1.000 Miteigentumsanteils					386.748,14 €
Ertragswert des 379/1.000 Miteigentumsanteils rd.					387.000,00 €
*Nachrichtlich: Ertragsfaktor rd.	4.130,00	€/m ²			

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der **Ertragswert** (Verfahrenswert) des 379/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 17 in 65193 Wiesbaden, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher) wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2023 mit **rd. 387.000,00 €** ermittelt.

4.7 Verkehrswert

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

**des 379/1.000 Miteigentumsanteils an dem
mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück**

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Wohnungsgrundbuchs von Sonnenberg, Blatt 4854
Gemarkung Sonnenberg, Flur 17, Flurstück 1752/275, Hof- und Gebäudefläche, Größe 398 m²

Kaiser-Friedrich-Straße 17 in 65193 Wiesbaden

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher)**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.07.2023 mit

387.000,00 €*

in Worten: dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

18.09.2023

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.8 Bebauungsplan
- 5.9 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.11 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

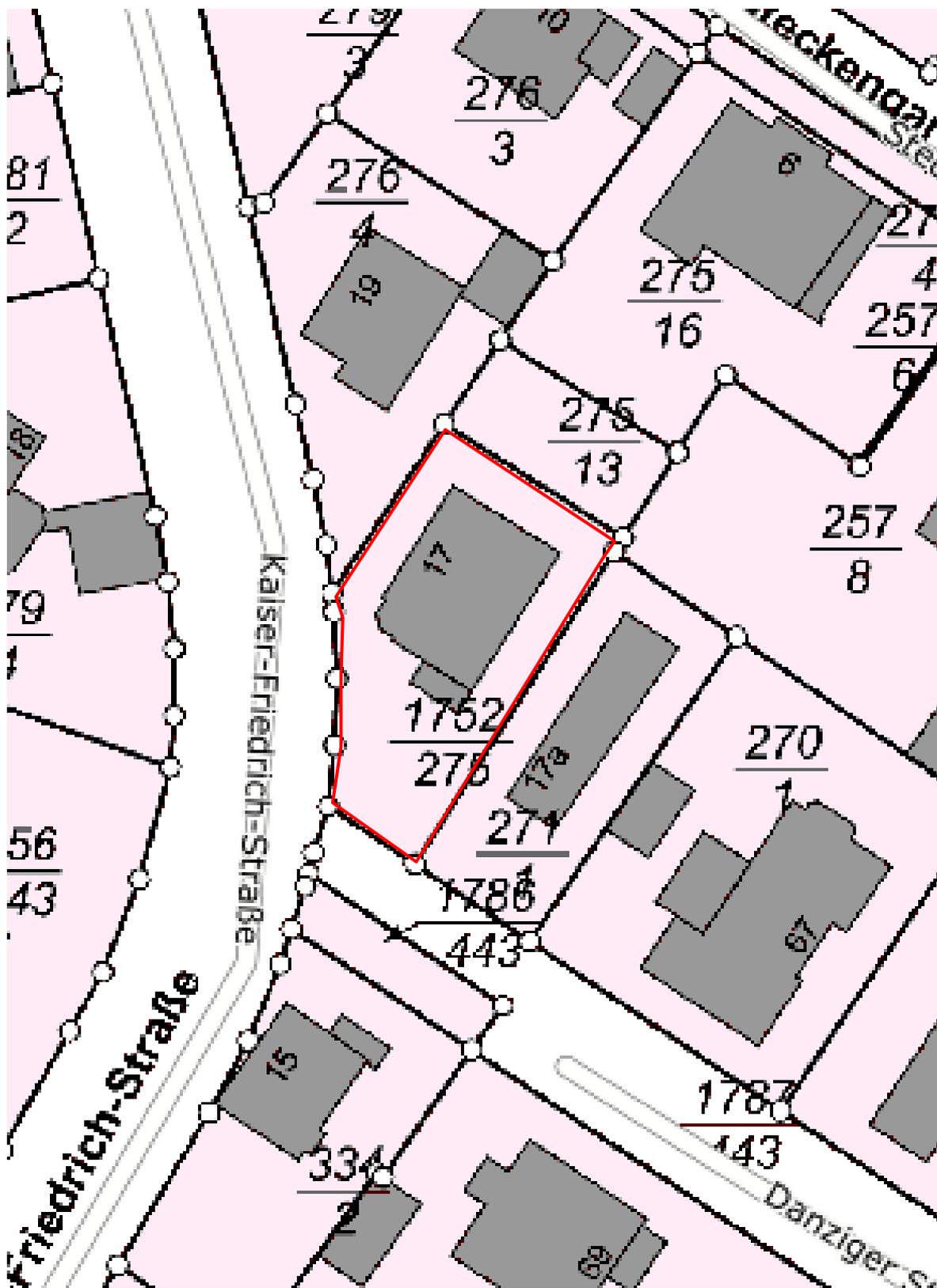


Abb. 9: Lageplan; Quelle: Geoportal Hessen, Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Liegenschaftskarte; Roteintragung d.d. SV

5.3 Grundrisse

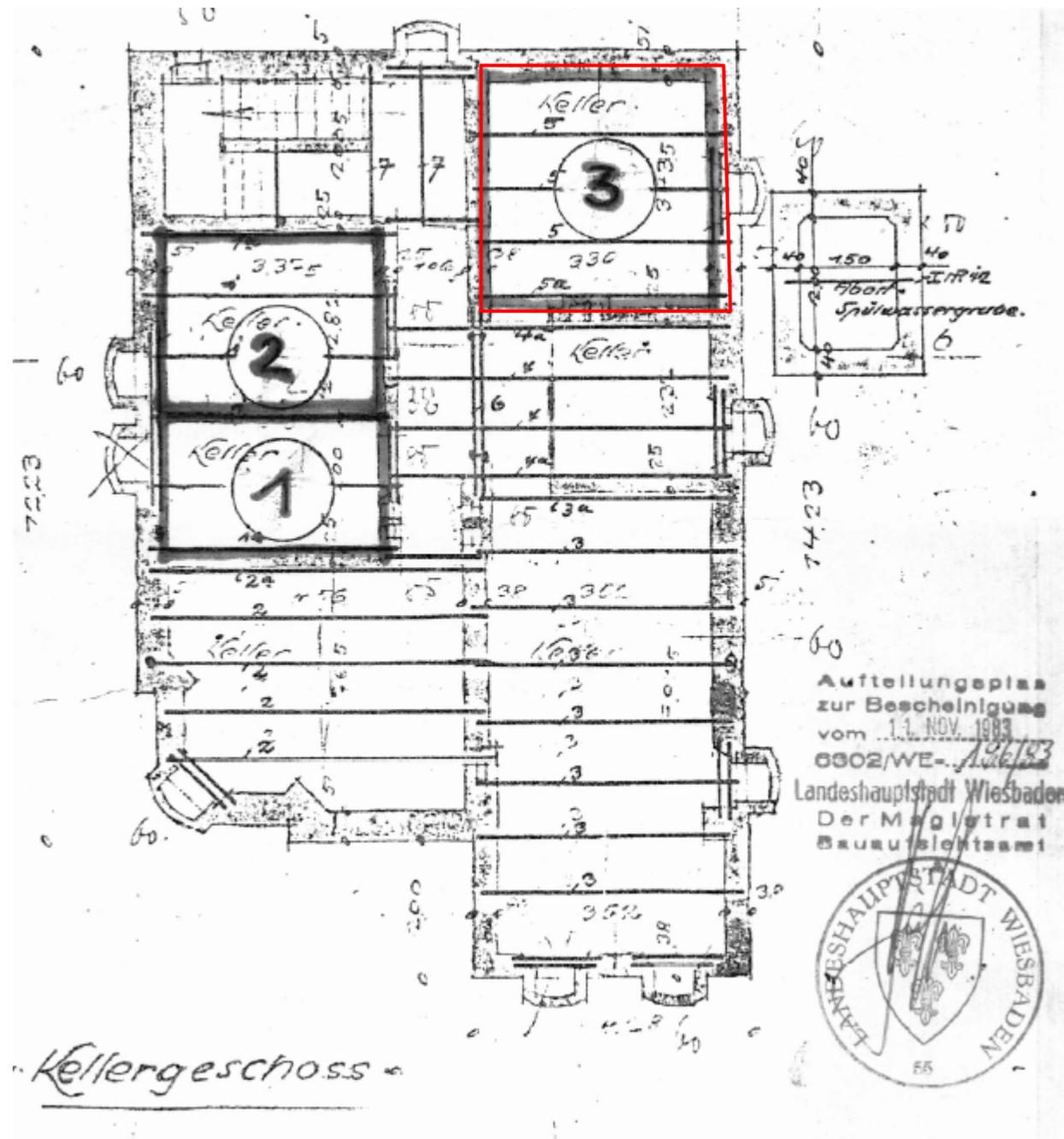


Abb. 10: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Detail: Wohnung Nr. 3; Quelle: Grundakte des Grundbuchamts Wiesbaden; Aufteilungspläne zur Bescheinigung vom 11.11.1983; Roteintragung d.d. SV

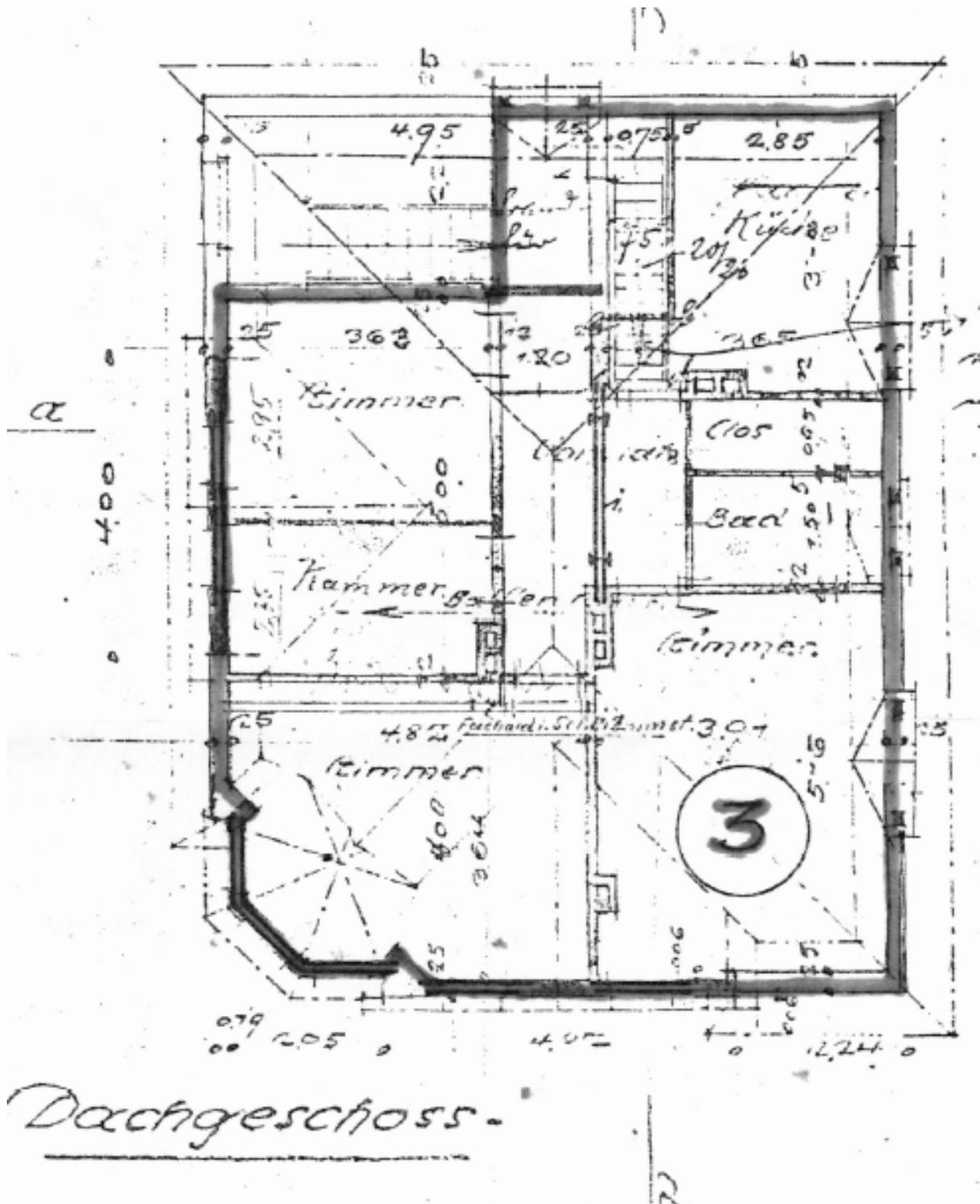


Abb. 11: Grundriss Dachgeschoss Wohnung Nr. 3 (ohne Maßstab); Quelle: Grundakte des Grundbuchamts Wiesbaden; Aufteilungspläne zur Bescheinigung vom 11.11.1983

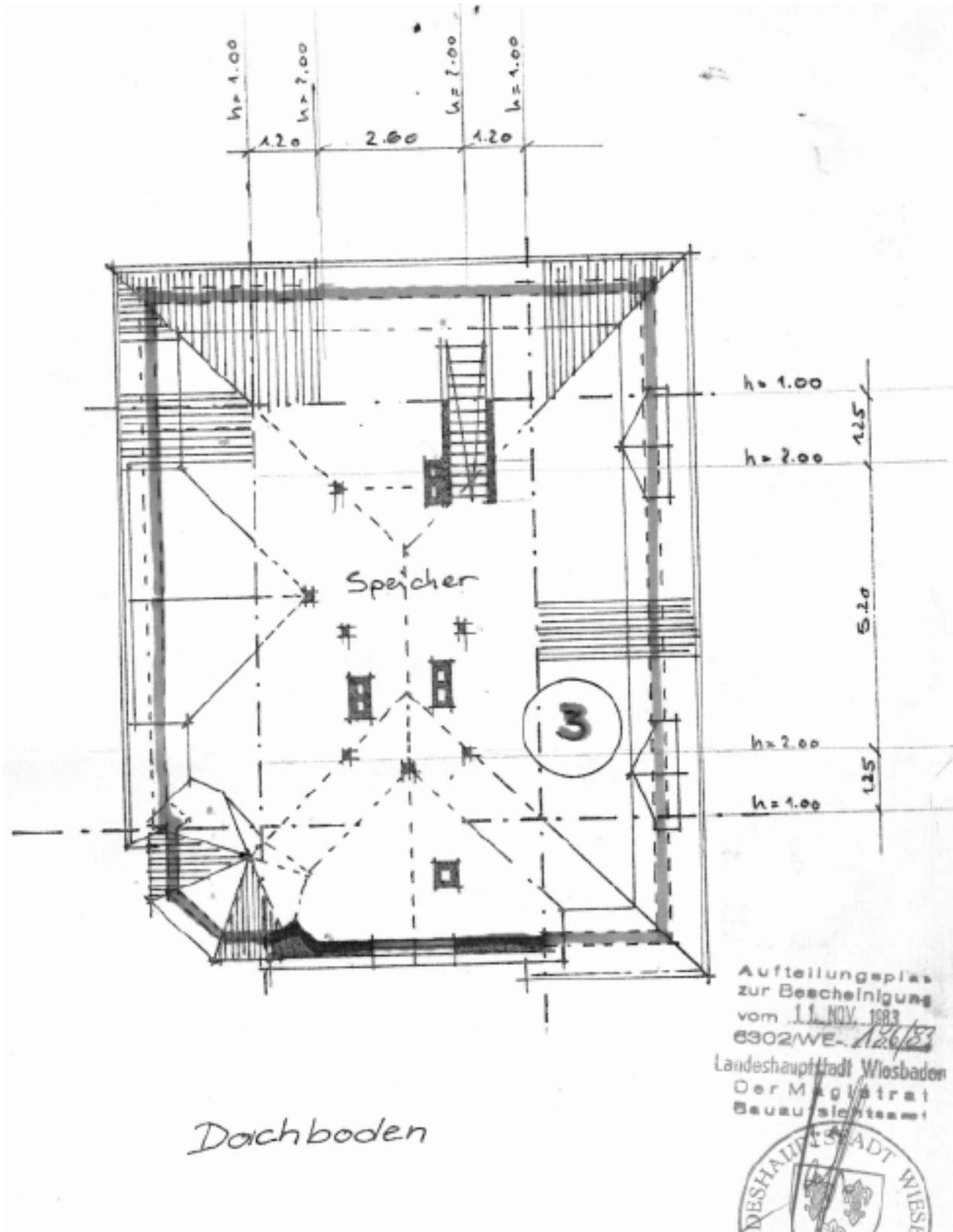


Abb. 12: Grundriss Speicher Wohnung Nr. 3 (ohne Maßstab); Quelle: Grundakte des Grundbuchamts Wiesbaden, Aufteilungspläne zur Bescheinigung vom 11.11.1983

5.5 Flächenberechnung

Flächenberechnung Wohnung - Dachgeschoss und Speicher - 3 -

Küche	$3,91 \times 3,65 \text{ m} = 14,272$		
	$- 1,20 \times 0,95 \text{ m} = 1,140$		
	$- \frac{0,95 \times 0,75 \text{ m}}{2} = 0,356$		
	$- \frac{2,51 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,502$		12,27
Speisekammer	$2,85 \times 0,75 \text{ m} = 2,138$		
	$- \frac{2,85 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,570$		1,57
Bad	$2,50 \times 1,50 \text{ m} = 3,750$		
	$- \frac{0,80 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,160$		3,59
Flur	$1,16 \times 1,50 \text{ m} = 1,740$		
	$+ 1,17 \times 4,03 \text{ m} = 4,715$		
	$- 1,50 \times 0,27 \text{ m} = 0,405$		6,05
Zimmer 1	$3,88 \times 5,20 \text{ m} = 20,176$		
	$- \frac{3,80 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,760$		
	$- \frac{1,60 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,320$		19,10
Zimmer 2	$3,64 \times 4,82 \text{ m} = 17,545$		
	$- 1,500$		
	$- \frac{0,80 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,160$		15,89
Zimmer 3	$2,38 \times 3,63 \text{ m} = 8,639$		
	$- \frac{0,75 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,152$		8,49
Zimmer 4	$2,95 \times 3,63 \text{ m} = 10,708$		
	$- \frac{0,70 \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,140$		10,57 (77,53)
			4,45
Flur außen	$3,80 \times 1,17 \text{ m} =$		
Dachraum	$5,40 \times 2,80 \text{ m} = 15,12$		
	$+ \frac{12,00 \times 1,20 \text{ m}}{2} = 7,20$		
	$+ \frac{2,00 \times 1,20 \text{ m}}{2} = 1,20$		
	$+ \frac{3,40 \times 2,20 \text{ m}}{2} = 3,74$		
	$+ \frac{1,80 \times 1,20 \text{ m}}{2} = 1,08$		
	$- \frac{1,20 \times 0,90 \text{ m}}{2} = 0,54$	$\frac{29,01}{2}$	14,51
			96,49 m²

Abb. 14: Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 3; Quelle: Objektunterlagen des Antragsgegners

5.6 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013Gültig bis: **06.05.2025**Registriernummer²

HE-2015-000475405

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus		
Adresse	Kaiser-Friedrich-Str. 17, 65193 Wiesbaden		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1913		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992/2006		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _n)	383,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

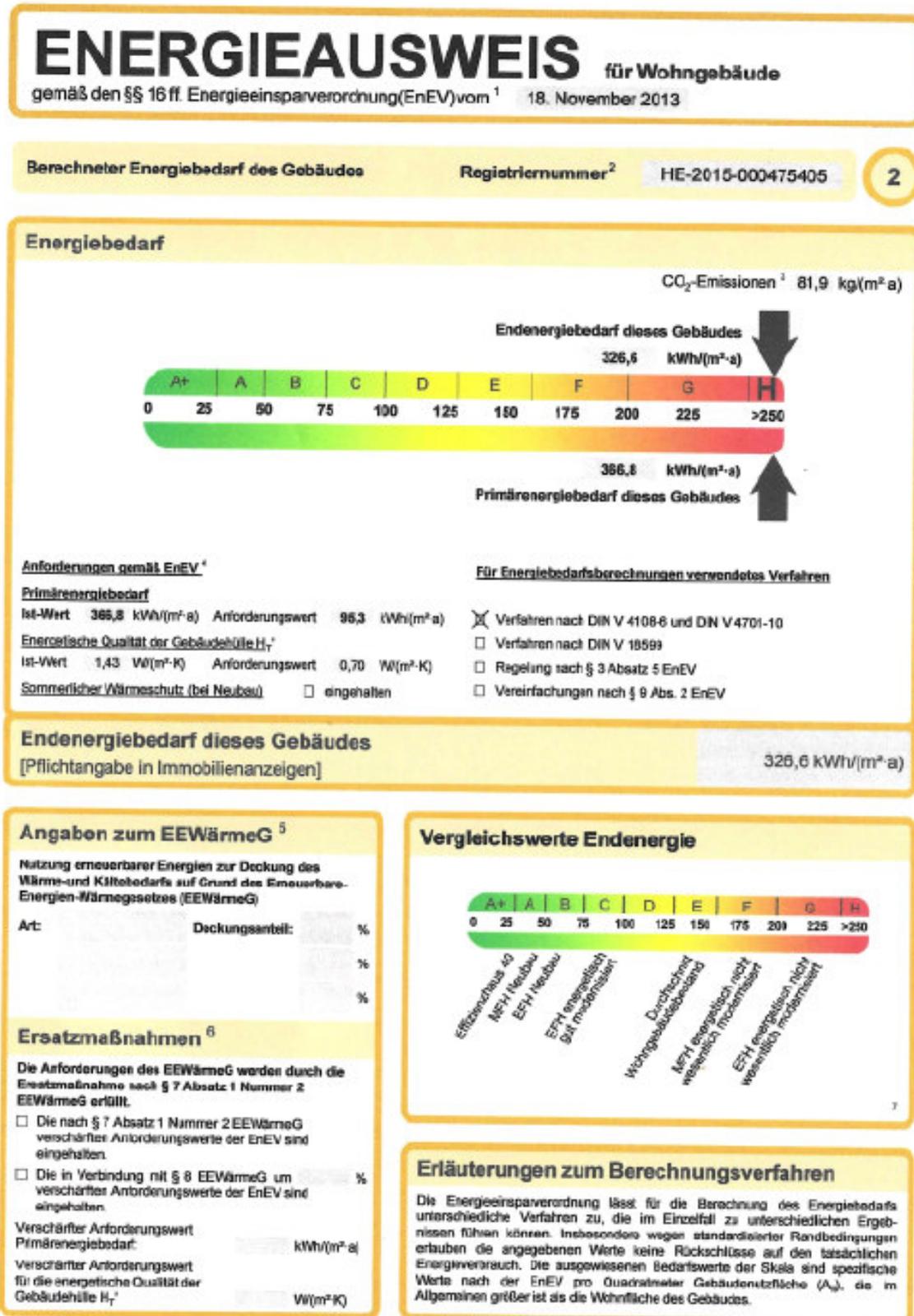
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.



¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Abb. 15: Energieausweis vom 07.05.2015, Seite 1, 2; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung

§ 2

Ich teile das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer insich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 1, bestehend aus 282/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Anlage mit 1 bezeichneten im Erdgeschoß belegenen Wohnung nebst Nebenräumen

Wohnungseigentum Nr. 2, bestehend aus 339/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoß belegenen Wohnung

Wohnungseigentum Nr. 3, bestehend aus 379/1000 Anteilen, verbunden mit den im Dachgeschoß und im Speicher belegenen Räumen.

Abb. 16: Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.11.1983, Aufteilung Miteigentumsanteile; Quelle: Grundakte des Grundbuchamtes Wiesbaden

§ 3

Sondereigentum der Wohnungseigentümer sind

- a) die im Aufteilungsplan eingezeichneten Zwischenwände
- b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände
- c) Innenfenster und Innentüren
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse
- e) die Versorgungsleitung für elektrischen Strom von der Abzweigung der Hauptleitung an
- f) die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Hauptleitung an
- g) die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an.

§ 4

Gemeinschaftliches Eigentum sind

- a) die Umfassungsmauern, die trennenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände
- b) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören
- c) der Grund und Boden
- d) Treppen und Podeste
- e) Kellerflure
- f) Waschküche und Trockenraum

Abb. 17: Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.11.1983, Erklärung zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum;
Quelle: Grundakte des Grundbuchamtes Wiesbaden

§ 4

In der Eigentümerversammlung gewährt jedes Wohnungseigentum eine Stimme, ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils.

Mehrfaches Wohnungseigentum desselben Inhabers begründet ein Stimmrecht nach Zahl der Wohnungen des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Abb. 18: Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.11.1983, Erklärung Stimmanteile; Quelle: Grundakte des Grundbuchamtes Wiesbaden

§ 5

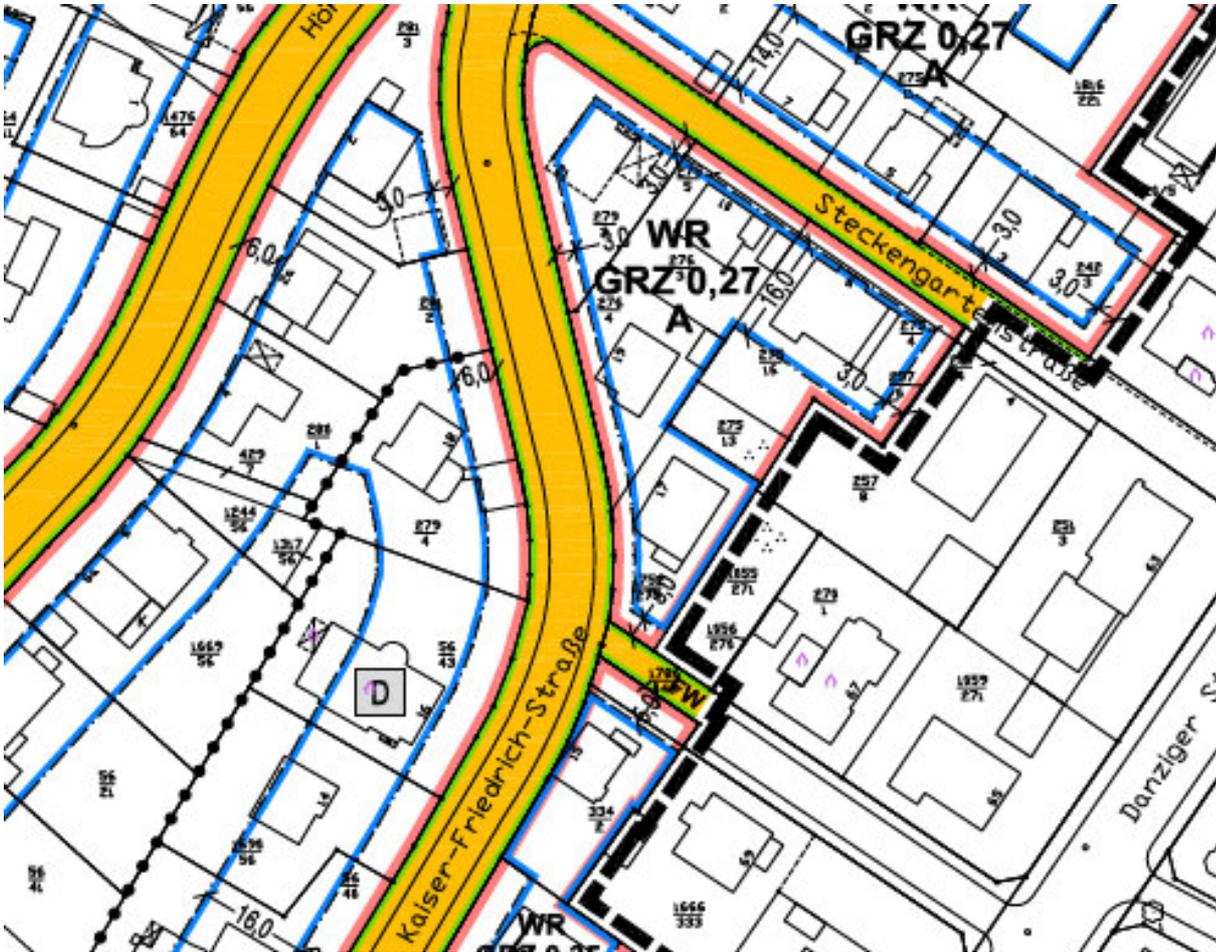
Zur Änderung der Ausgestaltung des Hauses in der Außenfassade, des Außenanstrichs des Gebäudes, der Fenster und Abschlußtüren bedarf es der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümerversammlung.

§ 6

Die Wohnungseigentümer haben alle Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sofort dem Verwalter anzuzeigen und ihm auf Verlangen die Besichtigung aller im Sonder-eigentum stehenden Räume zu gestatten.

Abb. 19: Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.11.1983, Erklärung Schadensregulierung; Quelle: Grundakte des Grundbuchamtes Wiesbaden

5.8 Bebauungsplan



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - WR Reines Wohngebiet
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- GRZ 0,25 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- SD 50° Satteldach mit max. 50° Dachneigung
- TH Traufhöhe

Abb. 20: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Sooderstraße / Pfahlerstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg; Quelle: Stadtplanungsamt Wiesbaden

5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Wohnungseigentumsgesetz:** Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
- Wohnungseigentum:** Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 2 WEG).
- Teileigentum:** Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§ 1 Absatz 3 WEG).
- Gemeinschaftliches Eigentum:** Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z.B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z.B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§ 5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
- Sondereigentum:** Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
- Sondernutzungsrecht:** Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach § 15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

5.11 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587))
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
BewG:	Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
HBO:	Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
EnEV:	Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) vom 01.05.2014
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Inkrafttreten am 01.01.1900. Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 22.12.2020 I 3256

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8. aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Martin, D., Prof. Dr. Krautzberger, M. u. a.: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege. Recht - fachliche Grundsätze - Verfahren - Finanzierung. 5. überarbeitete und erweiterte Auflage. Beck Verlag. München 2022

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2023. Berichtsjahr 2022

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023. Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2022

13. Fortschreibung MIETSPIEGEL für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden. Gültig ab 01. Januar 2021.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/>

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Westen, von der Kaiser-Friedrich-Straße;
Detail Wohnung Nr. 3, Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Südwesten; Detail Wohnung Nr. 3, Rot-
markierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten; Detail Wohnung Nr. 3, Rotmarkierung d.d. SV



Foto 4 des SV: Ansicht von Nordosten, vom Garten; Anonymisierung d.d. SV



Foto 5 des SV: Eingangstreppe OG und DG



Foto 6 des SV: Eingangstür OG und DG



Foto 7 des SV: Treppenhaus



Foto 8 des SV: Eingang Wohnung Nr. 3, DG

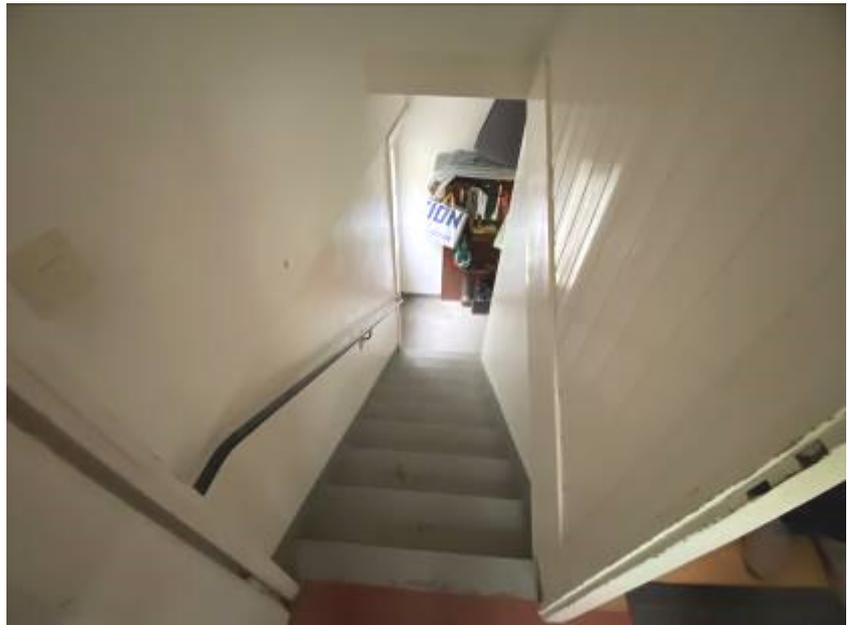


Foto 9 des SV: Treppe zum EG



Foto 10 des SV: Wasch-/Trockenraum



Foto 11 des SV: Kellerraum



Foto 12 des SV: Aufmauerungen zur Unterstützung der
Stahlträgerdecke KG