

# 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](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Schulberg 14-16, 65183 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 41/23	
Projektnummer / Stichtag	23047_SCH14	20.12.2023
Verkehrswert	<b><u>98.000, -- EUR</u></b>	

Ausfertigung Nr.: \_\_\_\_

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



---

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Wiesbaden
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	20.12.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Sondereigentum)
<b>Liegenschaft</b>	<b>Schulberg 14-16, 65183 Wiesbaden; hier: 16</b>
<b>Bewertungsgegenstand</b>	<b>103/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. W 69</b>
<b>Objektart</b>	<b>Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung)</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 91, Flurstück 1/2; 3.870 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten</b>	Eintragung vorhanden
<b>Denkmalschutz</b>	Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal sowie als Bestandteil einer Gesamtanlage
<b>Altflächenkataster</b>	Eintragung vorhanden
<b>Baujahr</b>	1881
<b>Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums</b>	Nicht bekannt
<b>Energieverbrauchs- Kennwert</b>	103 kWh / (m <sup>2</sup> * a) laut Energieausweis
<b>Wohnfläche</b>	Ca. <b>26,52 m<sup>2</sup></b> (laut Bauakte)
<b>Hausgeld</b>	169,00 €/ Monat
<b>Nutzungssituation des Sondereigentums</b>	Nicht vermietet, leerstehend
<b>Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)</b>	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 Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Mit- eigentums- anteil	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
33929	1	103/10000	98.293 €	0 €	98.300 €	2,4	28,8	-300 €	<u>98.000 €</u>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage .....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung .....	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	12
2.5.2	Überbau.....	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	14
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen .....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.3	Gebäude .....	17
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.3.3	Grundrissgestaltung .....	19
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	19
3.3.5	Fenster und Türen.....	19
3.3.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung .....	20
3.3.7	Energetische Eigenschaften .....	20
3.3.8	Zubehör .....	21
3.3.9	Baumängel, Bauschäden, Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	21
3.4	Außenanlagen .....	22
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	22
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	22
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. W 69 .....	23
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung .....	23
3.7.2	Wohnfläche .....	23
3.7.3	Modernisierungen .....	24
3.7.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	24
3.7.5	Fenster und Türen.....	24
3.7.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung .....	25
3.7.7	Zubehör, Küchenausstattung .....	25
3.7.8	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums .....	25
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>28</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Vergleichswertermittlung .....	29



5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	31
5.3.4	Vergleichswert .....	35
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	36
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....	37
5.5	Verkehrswert.....	38
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....	39
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>40</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	42
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>43</b>
7.1	Bauzeichnungen .....	43
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	43
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	44
7.2	Fotos.....	45
7.2.1	Nord- und Westfassade, Blick vom Flurstück 10/37 Richtung Südosten .....	45
7.2.2	West- und Südfassade, Blick von der Schwalbacher Straße Richtung Nordosten .....	45
7.2.3	Süd- und Ostfassade, Blick vom Flurstück 1/8 Richtung Nordwesten .....	45
7.2.4	Ostfassade, Blick von den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) Richtung Westen .....	45
7.2.5	Nord- und Westfassade, KFZ-Stellplätze nördliche Grundstücksgrenzen Blick von der Schwalbacher Straße Ecke Schulberg Richtung Südosten .....	45
7.2.6	Nordfassade und Grundstücksgrenze, Blick von der Schwalbacher Richtung Süden.....	45
7.2.7	West- und Südfassade, Blick von der Schwalbacher Straße Richtung Nordosten .....	46
7.2.8	Südliche Grundstücksfreifläche, Blick vom Dachgeschoss Richtung Süden.....	46
7.2.9	Nördliche Grundstücksfreifläche zur Schwalbacher Straße, Blick vom Dachgeschoss Richtung Norden.....	46
7.2.10	Östliche Grundstücksfreifläche, KFZ-Stellplätze Blick vom 2. Obergeschoss Richtung Osten.....	46
7.2.11	Westliche Grundstücksfreifläche zur Schwalbacher Straße, Blick vom 1. Obergeschoss Richtung Südwesten .....	46
7.2.12	Westliche Grundstücksfreifläche zur Schwalbacher Straße, Blick vom 1. Obergeschoss Richtung Nordwesten.....	46
7.2.13	Ostfassade, Blick von den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) Richtung Westen .....	47
7.2.14	Ostfassade, Blick von den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) Richtung Nordwesten.....	47
7.2.15	Nord- und Westfassade, KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) im nördlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Süden.....	47
7.2.16	Ostfassade, Ein- und Ausfahrt zu den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz), Blick Richtung Norden.....	47
7.2.17	Südliche Grundstücksfreifläche, Weg zur Hausmeisterwohnung, Blick Richtung Südwesten .....	47
7.2.18	Hauseingang der Hausnummer 16 mit leichtem Vordach .....	47



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des  
Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung (1-Zimmer)

Objektadresse: Schulberg 14-16, D-65183 Wiesbaden

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 33929  
Bestandsverzeichnis  
103/10.000 (einhundertdrei Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Wiesbaden, Flur 91, Flurstück ½, Gebäude- und Freifläche, 3.870 m²,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet  
mit Nr. W 69.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt  
(Blatt 33861 bis 33949.)

- a) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters;  
die Zustimmung ist nicht erforderlich:
- a.a) Die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch  
Konkursverwalter
  - a.b) bei Veräußerung an Ehegatten oder an Verwandte in gerader Linie
  - a.c) bei Veräußerung an einen Miteigentümer
  - a.d) bei Veräußerung an einen Grundpfandgläubiger, wenn dieser das  
betreffende Wohnungseigentum zur Verwertung eines ihm an dem selben  
zustehenden Grundpfandrechtes erwirbt
  - a.e) bei Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger, wenn dieser das  
betreffende Wohnungseigentum vor gemäß a.d) oder durch Vollversteigerung  
erworben hat.

Es besteht eine Miteigentümerordnung; wegen Gegenstand und Inhalt des  
Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 16.02.1984; übertragen aus Blatt  
33685; eingetragen am 24.09.1984.

**Abteilung I:**

**Eigentümer:**

- Hier anonymisiert -

**Abteilung II:**

**Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Zufahrts- und Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von  
Wiesbaden- Innen Band 438 Blatt 27459; lfd. Nr. 24 Flur 91, Flurstück 24/1; lfd. Nr. 25  
Flur 91, Flurstück 122/1; gemäß Bewilligung vom 18.07.1983; eingetragen am  
25.06.1984 in Blatt 33685 und hierher und in den Blättern 33861 bis 33949 eingetragen  
am 24.09.1984.

- Hier nicht wertbeeinflussend. -

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (Nutzungsregelung) für (- Hier  
anonymisiert. -); gemäß Bewilligung vom 18.07.1983; eingetragen am 25.06.1984 in  
Blatt 33685 und hierher und in den Blättern 33861 bis 33949 eingetragen am  
24.09.1984.



- Hier im Wert enthalten. -

**Lfd. Nr. 6 zu 1:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 06.11.2023.

**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:	<b>61 K 41/23</b>
Grundlage:	Auftrag vom 27.11.2023, Beschluss vom 03.11.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	20.12.2023
Ortsbesichtigung:	20.12.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 33929, vom 06.11.2023 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 18.12.2023 (Quelle: Geoportal Hessen) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18.12.2023 (Quelle: Bauaufsicht Wiesbaden) Bodenrichtwertkarte ( <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a> ) Stand 01.01.2022 Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Wiesbaden, übermittelt am 20.12.2023) Abgeschlossenheits-Bescheinigung vom 20.02.1984 mit Aufteilungsplänen (Quelle: Bauaufsicht Wiesbaden, übermittelt am 20.12.2023) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Wiesbaden vom 13.12.2023 in die Teilungserklärung (nur Textteil; Aufteilungspläne nicht vorhanden) Schriftliche Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 19.12.2023 über Denkmalschutz mit Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Internetportals des Stadtplanungsamts Wiesbaden ( <a href="http://www.wiesbaden.de">www.wiesbaden.de</a> ) vom 18.12.2022 Bescheinigung des Tiefbau- und Vermessungsamts der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 19.12.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.12.2023



HLNUG Lärmviewer Hessen ([www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de)), Stand 2022

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021, Angebotsmieten von Immobilienportalen ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Wiesbaden ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden

Gutachterausschuss Wiesbaden, Halbjahresbetrachtung 2023 (Stand 21.07.2023)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 03.01.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Angaben des Gläubigervertreeters beim Ortstermin

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite  
übergebene  
Unterlagen:

Grundriss 2. Obergeschoss vom 20.12.1983  
Ansichten West und Ost vom 20.12.1983  
Ansichten Nord und Süd, Schnitt vom 20.12.1983  
Beschluss-Sammlung 2007-2023  
Protokolle der Eigentümerversammlung 2021, 2022, 2023  
Einzelabrechnung für Wohnungseigentümer 01.01.2020-31.12.2020  
Einzelabrechnung für Wohnungseigentümer 01.01.2021-31.12.2021  
Einzelabrechnung für Wohnungseigentümer 01.01.2022-31.12.2022  
Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024  
Wirtschaftsplan 01.01.2023 – 31.12.2023  
Wirtschaftsplan 01.01.2022 – 31.12.2022  
Energieausweis 30.04.2014 (gültig bis 30.04.2024)  
Modernisierungsempfehlung zum Energieausweis vom 30.04.2014  
Exposee mit Wohnungsbeispiel  
E-Mail vom 21.12.2023  
Mietspiegel Wiesbaden 2021

Von der Schuldner-  
seite 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: **Der Zutritt zum Grundstück und zu den gemeinschaftlichen Bereichen des Gebäudes wurde zum Ortstermin ermöglicht, während der Zugang zur gegenständlichen Sondereigentumseinheit nicht möglich war. Die Bewertung dieser erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**
- Die angefragten Unterlagen wurden eigentümergeits nicht übergeben. Die Wohnfläche konnten nicht geprüft werden.**
- Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Auftragsgemäß sind im Grundbuch eingetragene Belastungen bei der Bewertung unberücksichtigt zu lassen.
- Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen (bis auf Abt. II Nr. 3) sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden bzw. nicht wertbeeinflussend und sind nicht im Wert enthalten.
- Für die unter Abt. II Nr. 3 aufgeführte Nutzungsvereinbarung wird davon ausgegangen, dass es sich um die nach Angaben des Gläubigervertreeters bestehende Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Wiesbaden handelt, wonach die in dem Gebäude bestehenden Appartements ausschließlich von Studierenden genutzt werden sollen. Diese Nutzungsart entspricht zudem der bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Gebäudes als Studentenwohnanlage. Eine hiervon abweichende Nutzung ist hiernach nicht zulässig. Demnach wird hier kein gesonderter Werteeinfluss gesehen, der aus dem Vergleichswert eliminiert werden könnte. Somit ist ein möglicher Wertanteil dieser Belastung im Wert enthalten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Wiesbaden 297.104 Ortsbezirk Mitte 22.657 (Stand: 30.09.2023, <a href="http://www.wiesbaden.de">www.wiesbaden.de</a> )
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: ( <a href="http://www.wiesbaden.de">www.wiesbaden.de</a> , <a href="http://www.wegweiser&lt;br/&gt;kommune.de">www.wegweiser kommune.de</a> )	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 3,0 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 0,5 % (2021) Durchschnittsalter: 43,1 Jahre (2021) Arbeitslosenquote: 8,3 % (11/2023) ( <a href="https://statistik.arbeitsagentur.de">https://statistik.arbeitsagentur.de</a> ) Kaufkraft-Index: Innenstadt-Nord 94,6 (D=100) (2023) Zentralitätskennziffer: Innenstadt-Nord 338,80 (D=100) (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 454 % (2023)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<b>Ortsbezirk Mitte</b> Bergkirchenviertel Rd. 1,6 km (Luftlinie) nördlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 900 m (Luftlinie) westlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 750 m (Luftlinie) südlich der Nerotal-Anlagen Rd. 500m (Luftlinie) südöstlich vom Freizeitgelände Alter Friedhof Wiesbaden Rd. 450 m (Luftlinie) nordwestlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Straßenlage Schulberg und Schwalbacher Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Mietspiegel Wiesbaden 2021
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschulen, Hotels, Gymnasien, Kirchen, Krankenhaus  Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Kino, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Staatstheater, Thermalbad, Spielbank
Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Rd. 3,9 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Mainzer Straße (A 66 / A 671)



**ÖPNV:**

Rd. 273 m (5 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden Michelsberg“, von hier rd. 9 Minuten Fahrzeit zum „Wiesbaden Hauptbahnhof“, im 5-10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und geschlossene, vorwiegend 3- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte bis Ende 19. Jahrhundert, sowie 3- bis 5-geschossige Bebauung Anfang und Mitte des 20. Jahrhunderts und teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Straßenseitig: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 70-74 [dB(A)]  
Hofseitig: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)]

**Vergleichswerte für Mischgebiete (Tag / Nacht):**  
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm<sup>1</sup>: 60 / 45 [dB(A)]  
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]

Topografie: Leichte Nord-Süd-Hanglage

**2.2 Gestalt und Form**

Grundstückszuschnitt: Polygonal, annähernd trapezförmig

Oberfläche: Grundstück in leichter Hanglage  
Annähernd ebene Oberfläche

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 50 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 80 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 160 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **3.870 m²**

**2.3 Erschließung**

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Straße „Schulberg“

Straßenart: Nebenstraße als Sackgasse

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



---

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 mit den ggf. innerhalb des Innenstadtbereichs von Wiesbaden bestehenden Besonderheiten ausgegangen.

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

„(...) Es liegen folgende Einträge zu den Flächen 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.).

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet Wiesbadens, in dem geogen bedingt mit einer erhöhten Schwermetallbelastung des Bodens zu rechnen ist (sog. Arsenbelastungsgebiet). Die konkrete Belastungssituation kann jedoch nur mit entsprechenden Bodenuntersuchungen festgestellt werden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten sowie Maßnahmen zur Gewährleistung sensibler Nutzungen zu rechnen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass innerhalb des Innenstadtbereichs von Wiesbaden grundsätzlich mit dem Vorhandensein von anthropogenen Auffüllungen (Kriegs-/Trümmerschutt) mit abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Diese führen u.U. zu erhöhten Entsorgungskosten z.B. im Rahmen von Erdbaumaßnahmen. (...)“

### Gewerbedaten

- |               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| (1.) Adresse: | Schulberg 14; 65183 Wiesbaden |
| Anmeldung:    | 10.01.2014                    |
| Abmeldung:    | 14.02.2014                    |
| Beschreibung: | Trockenbau                    |
| (2.) Adresse: | Schulberg 14; 65183 Wiesbaden |
| Anmeldung:    | 07.11.2013                    |
| Abmeldung:    | 01.11.2014                    |
| Beschreibung: | Trockenbau                    |

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Siehe 1.1



Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

## 2.5.2 Überbau

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 folgende Baulasteintragung:

„Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Wiesbaden, Flur 91, Flurstück 1/2 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:

Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 92, Flurstück 67/1 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet.

Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.“

Denkmalschutz: Die schriftliche Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen hat folgenden Inhalt:

„(...) hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Schulberg 14-16 als **Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen** ist.

Die Begründung der Denkmaleigenschaft ist dem beigefügten Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen zu entnehmen. (...)“

Alle Maßnahmen an diesem Gebäude bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltspflichtige von Kulturdenkmälern sind gem. § 13 HDSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Geplante Maßnahmen an einem Kulturdenkmal sind im Voraus mit der Behörde abzustimmen. Je nach Vorhaben unterliegen diese gem. § 16 HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmälern können unter bestimmten Voraussetzungen gem. Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Hessischen Ministeriums der Finanzen in der jeweils gültigen Fassung steuermindernd geltend gemacht werden.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Nähere Auskünfte hierzu erteilen die Finanzbehörden, die steuerberatenden Berufe oder die Untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage. Sie



## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender <b>rechtsverbindlicher Bebauungspläne</b>.</p> <p><b>1969 / 03 Michelsberg im Ortsbezirk Mitte</b> Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968). Dieser Bebauungsplan wird durch die Bebauungspläne 1987/01, 1987/02, 1988/01, 1990/02, 2009/02 im Ortsbezirk Mitte teilweise überplant.</p> <p><b>1987 / 02 Michelsberg - 1. Änderung im Ortsbezirk Mitte</b> Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO 1977). Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan 1989/02 im Ortsbezirk Mitte teilweise überplant.</p> <p><b>1990 / 02 Verkehrsberuhigter und ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße im Ortsbezirk Mitte</b> (Textliche Festsetzungen). Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO 1977).</p>																		
Festsetzungen:	<p>Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan (1987):</p> <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td> <td><b>MI</b>;</td> <td>vorhandene baul. Nutzung <b>MI</b> (Mischgebiet)</td> </tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ):</td> <td><b>0,3</b>;</td> <td>vorhandene Grundstücksausnutzung<sup>3</sup>: 0,2</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ):</td> <td><b>1,0</b>;</td> <td>vorhandene Grundstücksausnutzung<sup>4</sup>: 0,9</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse:</td> <td><b>III</b>;</td> <td>vorhandene Vollgeschosse: 3- geschossig</td> </tr> <tr> <td>Bauweise:</td> <td><b>offen</b>;</td> <td>vorhandene Bauweise: offen</td> </tr> </table> <p>Auf einem südlichen Teilbereich des Grundstücks ist laut Bebauungsplan (1990) ein Fahrrecht zu Gunsten der Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftsanlage Gemeinschaftsgaragen GGa (221) gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 21 dargestellt.</p> <p>Anmerkung: Hierbei handelt es sich um eine unterhalb der Grundstücksoberfläche im Untergeschossbereich realisierte Tiefgaragenzufahrt zum östlich benachbarten Grundstück.</p>	Art der baulichen Nutzung:	<b>MI</b> ;	vorhandene baul. Nutzung <b>MI</b> (Mischgebiet)	Maß der baulichen Nutzung:			Grundflächenzahl (GRZ):	<b>0,3</b> ;	vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>3</sup> : 0,2	Geschossflächenzahl (GFZ):	<b>1,0</b> ;	vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>4</sup> : 0,9	Zahl der Vollgeschosse:	<b>III</b> ;	vorhandene Vollgeschosse: 3- geschossig	Bauweise:	<b>offen</b> ;	vorhandene Bauweise: offen
Art der baulichen Nutzung:	<b>MI</b> ;	vorhandene baul. Nutzung <b>MI</b> (Mischgebiet)																	
Maß der baulichen Nutzung:																			
Grundflächenzahl (GRZ):	<b>0,3</b> ;	vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>3</sup> : 0,2																	
Geschossflächenzahl (GFZ):	<b>1,0</b> ;	vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>4</sup> : 0,9																	
Zahl der Vollgeschosse:	<b>III</b> ;	vorhandene Vollgeschosse: 3- geschossig																	
Bauweise:	<b>offen</b> ;	vorhandene Bauweise: offen																	
Gestaltungssatzung:	Ortsbezirk Mitte vom 29.03.1979																		
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung vom 04.01.1979																		

fallen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

<sup>3</sup> GRZ i. S. d. BauNVO 1977, siehe hierzu Ziff. 3.2

<sup>4</sup> GFZ i. S. d. BauNVO 1977, siehe hierzu Ziff. 3.2



---

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Das Gebäude ist genehmigt als „Studentenwohnheim“.  
„Umbau der ehemaligen Hautklinik in eine Studentenwohnanlage mit 88 Studenten-Appartements und Hausmeisterwohnung“  
Bauschein Nr. 518 vom 15.03.1984: „Nachtrag Fassadendetails“  
Bauschein Nr. 1495 vom 30.11.1984: „Lüftung“  
Baugenehmigung Nr. 6302/0000595/01 vom 10.05.2001: „Neuerrichtung eines Teilbereichs der vorhandenen Einfriedungsmauer“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 33 PKW-Stellplätze nachgewiesen.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt 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: Nach Angaben des Gläubigers ist das bewertungsgegenständliche Appartement leerstehend und unvermietet.



### 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.

**Besichtigt wurden das gemeinschaftliche Eigentum in den allgemein zugänglichen Bereichen (Flure, Treppenhäuser, Kellergeschoss).**

**Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. W 69 im 2. OG konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung und Bewertung des Sondereigentums erfolgen nach der Aktenlage (Bauakte), auf Grund der Innenbesichtigung eines exemplarischen anderen Apartments im Gebäude sowie auf Grund des äußeren Eindrucks.**

**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 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

**Bruttogrundfläche:** Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

**Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 21 berechnet.



SCH14

**Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung**

Grundlage: Bauakte

Appartementhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]	
	<b>KG</b>	Bauakte	47,24	18,00	850,32	1,00	825,27		
		abzgl Rücksprung	Bauakte	25,05	0,50	12,53			2,00
		hiervon Wohnbereich	Bauakte	10,00	10,00	100,00			1,00
	<b>EG</b>	Bauakte	47,24	18,00	850,32	1,00			825,27
		abzgl Rücksprung	Bauakte	25,05	0,50	12,53			2,00
	<b>1.OG</b>	Bauakte	47,24	18,00	850,32	1,00			825,27
		abzgl Rücksprung	Bauakte	25,05	0,50	12,53			2,00
	<b>2.OG</b>	Bauakte	47,24	18,00	850,32	1,00			825,27
		abzgl Rücksprung	Bauakte	25,05	0,50	12,53			2,00
	<b>DG</b>	Bauakte	47,24	18,00	850,32	1,00			825,27
		abzgl Rücksprung	Bauakte	25,05	0,50	12,53			2,00

<b>Bruttogrundfläche (gesamt)</b>	<b>4.126,4</b>	<b>0,0</b>
-----------------------------------	----------------	------------

GRZ-relevante BGF	EG	825,3
GFZ-relevante BGF	Wohnung KG, EG, 1. OG, 2.OG, DG	3.401,1
WGFZ-relevante BGF	EG, 1. OG, 2.OG, DG*0,75	3.094,8
Grundstücksfläche	Gemarkung Wiesbaden, Flur 91, Flurstück 1/2	3.870,0
<b>GRZ</b>	BauNVO 1977	<b>0,2</b>
<b>GFZ</b>	BauNVO 1977	<b>0,9</b>
<b>WGFZ</b>	ImmoWertV 21	<b>0,8</b>

### 3.3 Gebäude

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Freistehende, 3-geschossige Studentenwohnanlage mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: **1881**  
(laut Denkmalschutzauskunft)

Außenansicht: Dach: Walmdach mit Faserzementschindeldeckung und Gauben mit Zinkblechdeckung, Dachflächenfenster  
Fassade: Ziegelmauerwerk, horizontale Gliederung mit roten und beigefarbenen Klinkern, Kapfenbögen, Fensteröffnungen, rote Sockelklinker  
Fenster: weiße 2-flügelige Holzfenster mit Oberlicht, Sandsteinfensterbänke  
Türen: 1-flügelige Hauseingangstüren in Metallbauweise mit verglasten Feldern und feststehenden verglasten Seitenteilen, 2-flügelige Holzkassetentüre mit verglasten Feldern zum Keller

Modernisierungen (laut Bauakte bzw. lt. Protokollen der Eigentümerversammlung bzw. soweit ersichtlich):  
Ca. 1983: Einbau isolierverglaster Fenster  
Ca. 1984: Teil- / Erneuerung der Elektro-Installation  
Ca. 1984: Erneuerung der Dachkonstruktion und der Dachdeckung  
Ca. 1984: Umbau und Erneuerung des Innenausbau  
Zeitpunkt nicht bekannt, ca. 2000: Erneuerung des Heizkessels  
Ca. 2021: Abdichtung einzelner Dachgauben



Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt.

Geplante  
Modernisierungen:  
(laut Protokollen der  
Eigentümerversammlung)

Keine

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Bruchsteine
Kellerfußboden: (laut Bauakte)	Leicht bewehrte Stahlbetonplatten Verbundestrich
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Misch-Mauerwerk, d = ca. 90 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mischmauerwerks-Wände, d = ca. 37, 5 bis 75,0 cm Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Gipskarton-Ständerwände, d = ca. 10 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Massive Tonnengewölbe mit Auffüllung
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Holzbalkendecke (Einschub mit Lehmverstrich und Sandauffüllung, oberseitig verschalt, Steinholzestrich, unterseitig mit Gipskarton-Feuerschutzplatten bekleidet)
Emporen: (laut Bauakte)	Stahlbeton-Fertigteileplatten, Aufbeton
Kellertreppe:	1-läufige gerade Treppe als massive Konstruktion
Geschosstreppen:	2-läufige ½ gewendelte Treppe mit Zwischenpodest als massive Konstruktion
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion




---

Dachform:	Walmdach, Neigung ca. ca. 35°
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Dunkelgraue Kunstschieferplatten
Kamin:	Mauerwerkskamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

### 3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Zwei Hauseingänge mit jeweils einem Treppenhaus mit Mehr-Spänner-Erschließung Treppenaufgänge über einen zentralen Mittelgang miteinander verbunden Appartements jeweils erschlossen vom zentralen Mittelgang Appartements bestehen jeweils aus einem Raum mit Kochnische, einem Bad mit WC sowie einer Galerie („Empore“)
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

### 3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### 3.3.4.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Waschraum, Heizungsraum, Technikräume <b>Hausmeisterwohnung</b>
Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: (laut Grundakte)	<b>88 Studentenappartements</b>
Anzahl der Sondereigentums- einheiten: (laut Bauakte)	<b>Gesamt: 89 Sondereigentumseinheiten</b>

### 3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:	Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Holz, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Dachflächenfenster
Hauseingangstüren:	1-flügelige Metallrahmentüren mit Drahtverglasung
Kellertüren:	1-flügelige, feuerhemmende Türen Metallgittertüren



Wohnungseingangstüren: 1-flügelige Röhrenspantüren mit Beschichtung, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge

### 3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Installation unter Putz  
(laut Bauakte bzw. Annahme) Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen  
Elektrische Klingel- und Haustüröffner-Anlage je Wohneinheit einschließlich Türsprechanlage  
Klingelanlage in der Haustüranlage  
Allgemeinbeleuchtung der Treppenhäuser und Geschossflure

Heizung und Warmwasserversorgung: Gaszentralheizung  
Warmwasserversorgung zentral

Sanitäre Installation: KG: Waschküche mit Waschmaschinen-Anschlüssen mit Münzzählern  
(laut Bauakte bzw. Annahme) Wohnungen KG-DG: Duschwannen-, Waschbecken-, WC-Anschlüsse, Küchen mit Spülen-Anschluss

Lüftung: Mechanische Abluftanlage für Küchen, Abluft über Dach

### 3.3.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Dachdämmung vorhanden  
(laut Bauakte)

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Leitungs-dämmung im Keller vorhanden

Dämmung der Außenwände: Keine zusätzliche Dämmung

Baujahr der Fenster: 1983

Baujahr des Wärmeerzeugers: Anlagentechnik Baujahr 2005  
(Laut Energieausweis v. 30.04.2014)

Energieverbrauchs-Kennwert: 103 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)  
(Laut Energieausweis v. 30.04.2014)



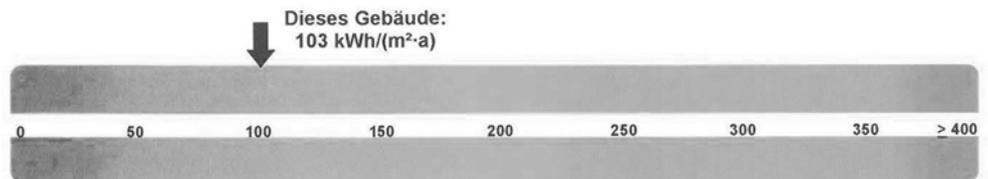
## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

#### Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> -a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Schweres Erdgas	01.01.11	31.12.11	349.520	171.090	1.34	62	44	106	
Schweres Erdgas	01.01.12	31.12.12	377.368	190.835	1.20	58	49	107	
Schweres Erdgas	01.01.13	31.12.13	351.950	182.838	1.13	49	47	96	
Durchschnitt									103

### 3.3.8 Zubehör

Zubehör: Nicht bekannt

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

Bauschäden und Baumängel<sup>5</sup> (soweit ersichtlich) / Zustand:

Keller: Feuchtigkeit in Boden- und Wandbereichen bis Oberkante Gelände; teilweise großflächige Putz- und Farbabplatzungen im Wand- und Deckenbereich, Rissbildung im Estrich

Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen

Dach: Dachdeckung teilweise bemoost, Zinkblechbekleidung an Gaube schadhaft

Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Sandsteingesimse und Sandsteinfensterbänke teilweise schadhaft

Haustechnik (Heizung): Leitungsdämmung teilweise nicht vorhanden

Beurteilung des Gesamtzustands:

Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

<sup>5</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



### 3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauersockel mit Metallbügel, Ziegelsteinmauer mit Ziegelsteinpfeilern, Metallstabzaun, Metalltore  
Befestigte Grundstücksbereiche: Asphalt, Betonflächen  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Büsche, Sträucher, Rasen  
Sonstiges: PKW-Stellplätze, Treppenanlage

Hofseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung, Stabgitterzaun, Metallstabzaun,  
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Büsche, Sträucher, Rasen;  
Heckenbepflanzung  
Sonstiges: PKW-Stellplätze, Kelleraußentreppen, Mülltonnenabstellfläche,  
Außenbeleuchtung

Baumängel und Bauschäden: Bodenbeläge teilweise uneben und überaltert  
Wegflächen teilweise bemoost

Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Laut Teilungserklärung besteht keine Sondernutzungsregelung.  
**Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.**

Hausgeld: **169,00 €/ Monat** für das gegenständliche Sondereigentum  
(lt. Wirtschaftsplan v. 10.08.2023)

Instandhaltungsrücklage: Gemäß den Wirtschaftsplänen werden von der Eigentümergemeinschaft regelmäßig Rücklagen gebildet. Die Höhe der aktuellen Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und etwas unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf.



### 3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. W 69

#### 3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **2. Obergeschoss des Hauses Schulberg 16**, vom Treppenhaus Nr. 16 gesehen rechts gelegen. Sie wird über das Mehr-Spanner-Treppenhaus vom Mittelgang erschlossen und ist 1-seitig nach Osten zum Hof orientiert.

Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan) **1-Zimmer-Wohnung (Appartement)**  
Das Sondereigentum besteht aus einer Diele, einem Bad, einem zum Hof orientierten Raum mit einer offenen Küche (Kochnische) und einer über eine interne, 1-läufige Holztreppe erschlossenen, offenen Galerie. Ein Kellerabteil im Untergeschoss ist zugeordnet.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mäßige bis mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mäßige bis mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mäßige bis mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (1-seitige Ausrichtung).

#### 3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung bestimmt (siehe folgende Berechnung) und mit **26,52 m<sup>2</sup>** in der Wertermittlung angesetzt.

Wohnfläche: (laut Bauakte) SCH14  
**Wohnflächenberechnung**  
Grundlage: Bauakte sowie Teilungserklärung  
2.OG Haus / Nr.16

Wohnung Nr.W 69	Quelle	Raumbezeichnung	Grund-fläche [m <sup>2</sup> ]	Putz-abzug - fläche [m <sup>2</sup> ] 3%	Wohn-fläche [m <sup>2</sup> ]
	Teilungserklärung	Appartement			Ca. 28,00

		Wohnen / Stud.	17,37		
		Du/WC	2,74		
		Diele	1,94		
		Galerie	5,29		
	Bauakte	Appartement	27,34	-0,82	26,52

<b>Wohnfläche</b>					<b>26,52</b>
-------------------	--	--	--	--	--------------

Kellerraum Nr. W 69	Ortsbesichtigung				Ca. 1,00
---------------------	------------------	--	--	--	----------

Lichte Raumhöhe: (laut Aufmaß einer anderen Einheit im Gebäude)  
Wohnraum: Ca. 4,04 m  
Bad und Flur: Ca. 2,00 m  
Galerie: Ca. 1,95 m



### 3.7.3 Modernisierungen

Modernisierungen: Ca. 1983: Einbau isolierverglaster Fenster  
(soweit bekannt) Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt.

### 3.7.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### Zimmer / Diele / Galerie:

Bodenbelag: Linoleum bzw. Teppich-Böden einfacher Art und Ausführung  
(Annahme)

Wandbekleidung: Tapete  
(Annahme)

Deckenbekleidung: Tapete, Anstrich  
(Annahme)

#### Kochnische:

Bodenbelag: Fliesen  
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesenspiegel  
(Annahme) Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Tapete, Anstrich  
(Annahme)

#### Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen  
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig bis ca. 2,00 m  
(Annahme) Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich  
(Annahme)

### 3.7.5 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Holz, weiß,  
Isolierverglasung  
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Wohnungs-Eingangstür: 1-flügelige Röhrenspantür mit Beschichtung, Metallzargen, gestrichen,  
Metallbeschläge

Zimmertüren /  
Innentüren: 1-flügelig, holzfurnierte Türen, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge  
(laut Bauakte)



### 3.7.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Heizung: (laut Bauakte)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.6) Rippenradiatoren Installation auf Putz
Warmwasser- versorgung: (laut Bauakte)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.6)
Sanitäre Installation: (laut Bauakte sowie Annahme)	Bad: Dusche, Waschbecken, WC Küche: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz
Lüftung: (laut Bauakte)	Mechanische Abluftanlage der Kochnische
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 <sup>6</sup> / Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht besichtigt (kein Zutritt) Zimmer: nicht besichtigt (kein Zutritt) Elektro-Installation: nicht besichtigt (kein Zutritt) Heizkörper: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fenster: nur außenseitig besichtigt Kellerraum: Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit nicht möglich.

<sup>6</sup> Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



## 4 Marktsituation

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

Lage des Grundstücks in prosperierender Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)  
 Demografische Entwicklung des Gebiets stabil bis sehr leicht ansteigend (Ø)  
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Wiesbaden (Ø +)  
 Zentrale Wohnlage innerhalb von Wiesbaden (Ø +)  
 Mehrere Hochschulen in der Nähe und damit verbundene Nachfrage nach Studentenappartements (+)  
 Stark begrenztes Kaufangebot an vergleichbaren Appartements in Wiesbaden (+)  
 Begrenztes Mietangebot an Appartements in Wiesbaden (Ø +)  
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (+)  
 Grundstücksausnutzung (Ø)  
 Mittelgroße Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø +)  
 Wohnhaus des Baujahres um 1900 und individuelles Erscheinungsbild (Ø)  
 Denkmalschutz und damit verbundene mögliche steuerliche Vorteile (Ø +)  
 1-Zimmer-Appartement als gut vermarktbare Mieteinheit (+)  
 Lage der Wohnung im 2. Obergeschoss (Ø)  
 Kellerraum zugeordnet (Ø)  
 PKW-Stellplätze im gemeinschaftlichen Eigentum mit kostenlosem Bewohner-Parkausweis auf dem Grundstück verfügbar (Ø +)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)  
 Leicht sinkende Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)  
 Abgeschwächte Konjunktur (-)  
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)  
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)  
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum (Ø -)  
 Seit Mitte 2022 moderat gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum im Großraum Frankfurt am Main (Ø -)  
 Grundstück mit Eintrag als Altstandort (Adresse eines ehemaligen Gewerbestandorts) (Ø)  
 Grundstück mit belastender Abstandsflächenbaulast (Ø)  
 Planungsrechtlich gesichertes Zufahrtsrecht zu Gunsten des Nachbargrundstücks (Ø)  
 Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)  
 Modernisierungszustand der Studentenwohnanlage (Ø -)  
 Einfacher bis mittlerer Gebäudestandard (Ø -)  
 Denkmalschutz und damit verbundene erhöhte Bewirtschaftungskosten (-)  
 Treppenhäuser mit Mittelgang-Erschließung (Ø -)  
 Erschließung des Appartements mit Überwindung von Stufen (Ø -)  
 Grundrissgestaltung des Appartements mit innenliegendem Bad lt. Grundriss (Ø)  
 1-seitige Orientierung des Appartements (Ø -)  
 In Teilen des Appartements unüblich niedrige Raumhöhe (Ø -)  
 Treppe zur Galerie in vergleichbarem Appartement mit unüblich schmaler Breite (Ø)  
 Kein Balkon oder Loggia zugeordnet (Ø -)  
 Baulicher und Unterhaltungszustand des Appartements nicht bekannt (--)



---

33 genehmigte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück für 89 Wohneinheiten (Ø -)  
Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

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



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 103/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Studentenwohnanlage bebauten Grundstück in 65183 Wiesbaden, Schulberg 14-16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Haus Nr. 16, im Aufteilungsplan mit Nr. W 69 bezeichnet, nebst Kellerraum, zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 ermittelt:

#### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	33929	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesbaden	91	1/2	3.870 m <sup>2</sup>

### 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, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und wird 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).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, dem Ertragsfaktor und dem Gebädefaktor plausibilisiert.



## 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 m<sup>2</sup> 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-Sachverständigengutachtens notwendig).

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



---

### 5.3.3 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 stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden vom 03.01.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum im **Teilmarkt Denkmalschutz** wurden in den Jahren 2020 bis 2023 in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in mittlerer, zentraler Lage von Wiesbaden realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 veröffentlichten Preisreihe „Preisentwicklung von Wohnungen im Wiederverkauf“ (Anpassung der Daten hier: durchschnittliche Veränderungen im Bereich 01.01.2020 bis 31.12.2022, bezogen auf eine monatliche Veränderung, Betrachtungszeitraum bis zum 30.06.2022) sowie hieran anknüpfend auf Grund der in der „Halbjahresbetrachtung Wiesbaden 2023“ veröffentlichten Preisentwicklung ab dem Jahresmittelwert 2022 (Anpassung der Daten hier: bezogen auf eine monatliche Veränderung ab dem 01.07.2022 bis zum 30.06.2023).

Die Anpassung der Geschosslage erfolgt auf Grund pauschaler Schätzungen in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	108.100,00	141.000,00	140.000,00	80.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	26,52	31,87	28,76	32,18	24,55
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.392,00	4.903,00	4.351,00	3.259,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.12.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	20.12.2023	01.2020	06.2021	06.2021	10.2021
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 0,96	× 0,96	× 0,95
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am	3.392,00	4.706,88	4.176,96	3.096,05
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	26,52	31,87	28,76	32,18	24,55
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	2. OG	DG (3. OG)	EG	DG (3. OG)	EG
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,04	× 0,99	× 1,04
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorh.	nicht vorh.	nicht vorh.	nicht vorh.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	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	1881	1881	1881	1881	1881
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.358,08	4.895,16	4.135,19	3.219,89
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.358,08	4.895,16	4.135,19	3.219,89

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

E159 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel

E259 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel

E359 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel

E459 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	165.000,00	97.500,00	120.000,00	100.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	26,52	24,50	29,39	27,55	28,73
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	6.721,00	3.317,00	4.356,00	3.481,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.12.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	20.12.2023	11.2021	11.2021	12.2021	12.2021
zeitliche Anpassung		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am	6.384,95	3.151,15	4.138,20	3.306,95
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	26,52	24,50	29,39	27,55	28,73
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	2. OG	EG	EG	3. OG (DG)	3. OG (DG)
Anpassungsfaktor		× 1,04	× 1,04	× 0,99	× 0,99
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	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	1881	1881	1881	1881	1881
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		6.640,35	3.277,20	4.096,82	3.273,88
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		6.640,35	3.277,20	4.096,82	3.273,88

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

E159 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel

E259 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel

E359 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel

E459 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	97.000,00	133.000,00		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	26,52	27,55	30,73		
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.521,00	4.328,00		
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00		
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.12.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	20.12.2023	04.2022	10.2023		
zeitliche Anpassung		× 0,94	× 1,00	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am	3.309,74	4.328,00		
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	26,52	27,55	30,73		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Zimmeranzahl	1	1	1		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	2. OG	3. OG (DG)	EG		
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,04	×	×
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	1881	1881	1881		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Denkmalschutz	ja	ja	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.276,64	4.501,12		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.276,64	4.501,12		

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 10 )**

E159 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel

E259 Lage: Wiesbaden / Bergkirchenviertel



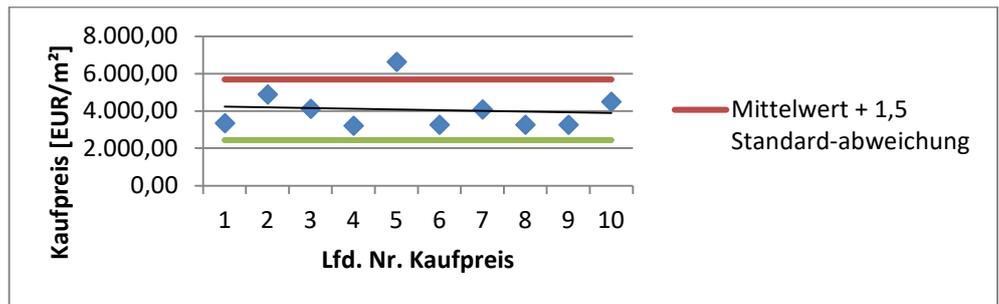
### 5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.067,43 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung +/-1.085,24 €/m<sup>2</sup>).

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 2.439,58 €/m<sup>2</sup> bis 5.695,29 €/m<sup>2</sup>. Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise überschreitet diese Ausschlussgrenzen (Nr. 5) und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Nach Entfernen des Ausreißers beträgt der Mittelwert rd. **3.781,55 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung +/- 636,81 €/m<sup>2</sup>), welcher der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt wird. Der Variationskoeffizient nach Entfernen des Ausreißers beträgt 0,17. Dies lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	34.033,98 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	rd. <b>3.782,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.782,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.782,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 26,52 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 100.298,64 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 2.005,97 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 98.292,67 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= <b>98.292,67 €</b> rd. <b>98.300,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 mit rd. **98.300,00 €** ermittelt.



### 5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### 5.3.5.1 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Marktanpassung: Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die seit dem Ende der verfügbaren Indexreihe stattgefundene Marktentwicklung und die seitdem weiterhin moderat gesunkenen Kaufpreise für Wohnungseigentum in Wiesbaden wird mit -2 % berücksichtigt.

#### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert (prozentual)

Bezeichnung	Prozent von 100.298,64 €	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-2%	-2.005,97 €
Summe		-2.005,97 €



## 5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

SCH14

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x
			Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]
			Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten
Jahresreinertrag [EUR]			<b>2.644</b>
Vergleichswert [EUR]			<b>98.300</b>
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{2.644}{98.300}$ = <b>2,4 %</b>

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			<b>3.408</b>
Ertragsfaktor	=		$\frac{3.408}{98.300}$
			Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]
Ertragsfaktor	=		$\frac{98.300}{3.408}$ = <b>28,8</b>

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{98.300}{26,52}$
			Vergleichswert [EUR]
			Wohnfläche [m²]
Wohnfläche [m²]			26,52
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=		$\frac{98.300}{26,52}$ = <b>3.707</b>



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vor allem zu Renditezwecken prädestinierte, aber auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in zentraler, mittlerer Lage in Wiesbaden, Bergkirchenviertel, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum (Studentenappartement)** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Miteigentumsanteil	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
33929	1	103/10000	98.293 €	0 €	98.300 €	2,4	28,8	-300 €	<b>98.000 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **98.300,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum (Appartement) ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **3.707 €/m<sup>2</sup>** (Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

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 unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, auf Grund des äußeren Eindrucks, folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 20.12.2023** für angemessen:

Der Verkehrswert für den 103/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Studentenwohnanlage bebauten Grundstück in 65183 Wiesbaden, Schulberg 14-16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Haus Nr. 16, im Aufteilungsplan mit Nr. W 69 bezeichnet, nebst Kellerraum

Wohnungsgrundbuch Wiesbaden	Blatt 33929	lfd. Nr. 1
--------------------------------	----------------	---------------

Gemarkung Wiesbaden	Flur 91	Flurstück 1/2
------------------------	------------	------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 mit rd.

**98.000 €**

in Worten: achtundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



---

## 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)

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

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

**HDSchG**

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz - Hessen -



---

## 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 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzeichnungen

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 1/2  
Flur: 91  
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden  
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Regierungsbezirk: Darmstadt

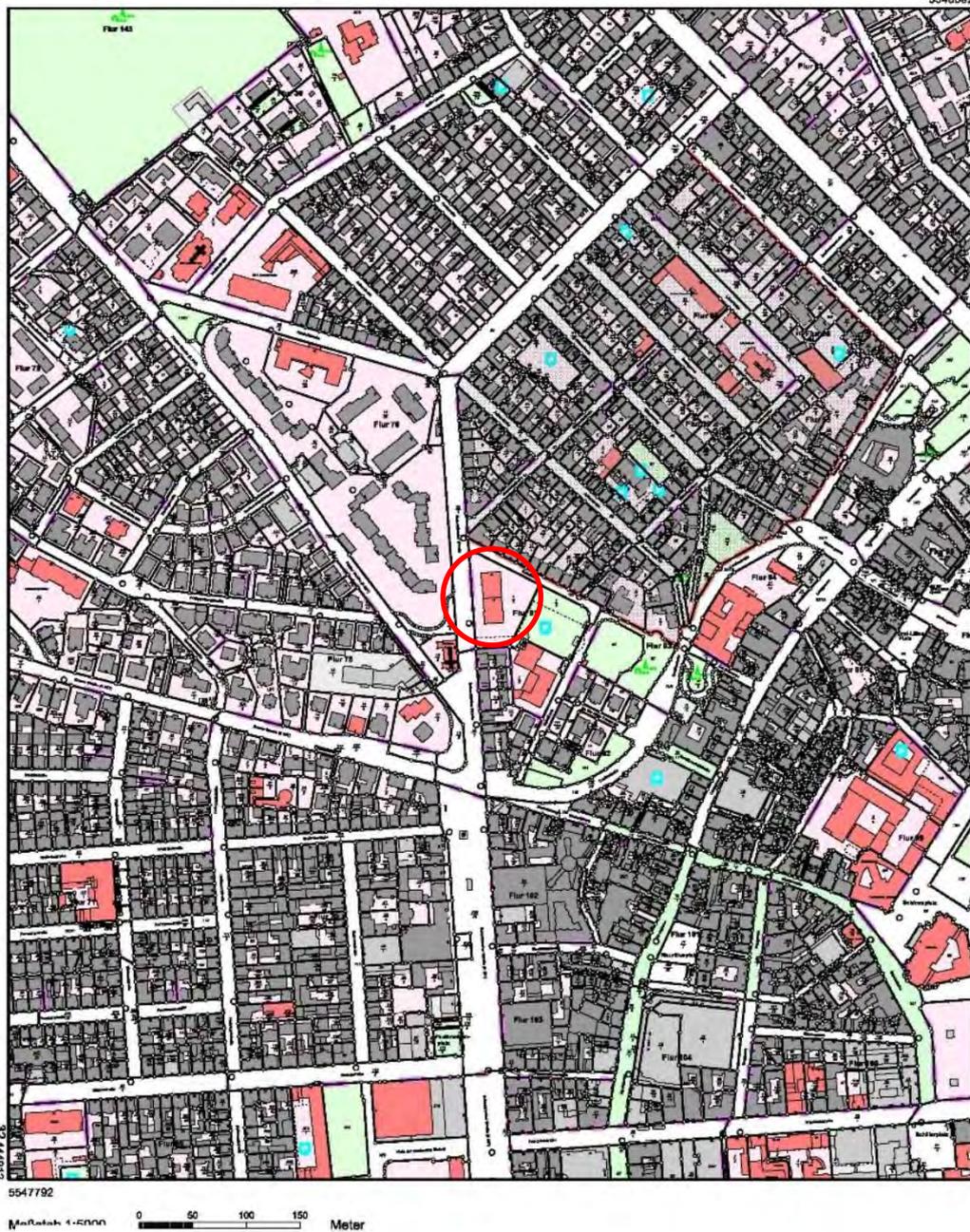
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1  
Hessen

Erstellt am 18.12.2023

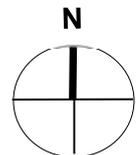
Antrag: 202378506-2

AZ: 23047\_SCH14



#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)





HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 1/2  
Flur: 91  
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden  
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

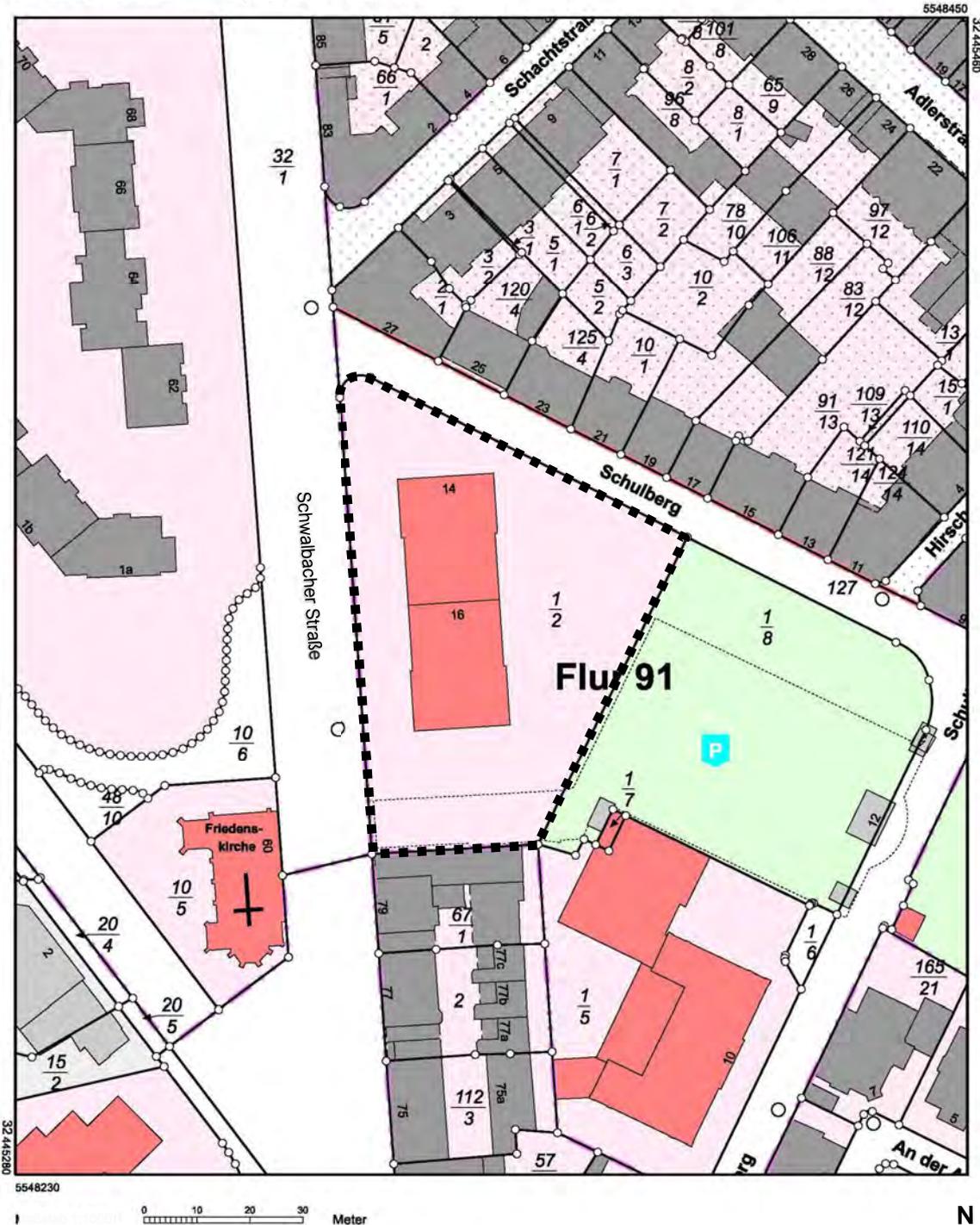
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 18.12.2023

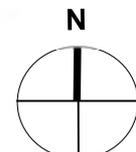
Antrag: 202378506-1

AZ: 23047\_SCH14



### 7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)





## 7.2 Fotos



7.2.1 Nord- und Westfassade, Blick vom Flurstück 10/37 Richtung Südosten



7.2.2 West- und Südfassade, Blick von der Schwalbacher Straße Richtung Nordosten



7.2.3 Süd- und Ostfassade, Blick vom Flurstück 1/8 Richtung Nordwesten



7.2.4 Ostfassade, Blick von den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) Richtung Westen



7.2.5 Nord- und Westfassade, KFZ-Stellplätze nördliche Grundstücksgrenzen Blick von der Schwalbacher Straße Ecke Schulberg Richtung Südosten



7.2.6 Nordfassade und Grundstücksgrenze, Blick von der Schwalbacher Richtung Süden



7.2.7 West- und Südfassade, Blick von der Schwalbacher Straße Richtung Nordosten



7.2.8 Südliche Grundstücksfreifläche, Blick vom Dachgeschoss Richtung Süden



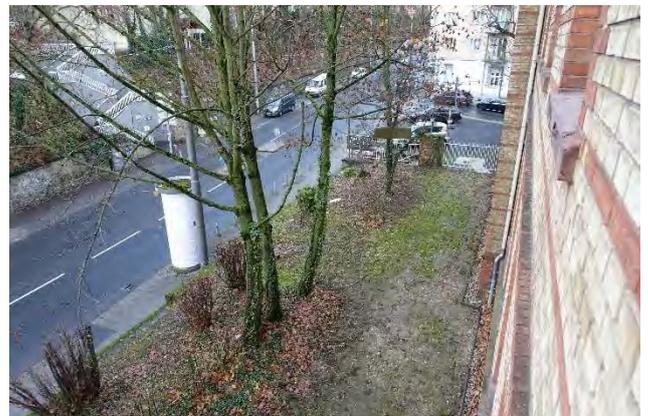
7.2.9 Nördliche Grundstücksfreifläche zur Schwalbacher Straße, Blick vom Dachgeschoss Richtung Norden



7.2.10 Östliche Grundstücksfreifläche, KFZ-Stellplätze Blick vom 2. Obergeschoss Richtung Osten



7.2.11 Westliche Grundstücksfreifläche zur Schwalbacher Straße, Blick vom 1. Obergeschoss Richtung Südwesten



7.2.12 Westliche Grundstücksfreifläche zur Schwalbacher Straße, Blick vom 1. Obergeschoss Richtung Nordwesten



7.2.13 Ostfassade, Blick von den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) Richtung Westen



7.2.14 Ostfassade, Blick von den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) Richtung Nordwesten



7.2.15 Nord- und Westfassade, KFZ-Stellplätzen (Parkplatz) im nördlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Süden



7.2.16 Ostfassade, Ein- und Ausfahrt zu den östlichen KFZ-Stellplätzen (Parkplatz), Blick Richtung Norden



7.2.17 Südliche Grundstücksfreifläche, Weg zur Hausmeisterwohnung, Blick Richtung Südwesten



7.2.18 Hauseingang der Hausnummer 16 mit leichtem Vordach