

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung laut Bauakte)	
Adresse	Walkmühlstraße 9, 65195 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 42/23	
Projektnummer / Stichtag	23054_WAL09	01.02.2024
Verkehrswert	<u>160.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 5
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	01.02.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	65195 Wiesbaden, Walkmühlstraße 9, 11; hier: 9
Bewertungsgegenstand	3.153/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung laut Bauakte)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 157, Flurstück 65/2; 2.140 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Registrierung in der Verdachtsflächendatei Ggf. geogen erhöhte Schwermetallbelastung des Bodens
Baujahr	1973
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs- Kennwert	179,6 kWh/m ² *a laut Energieausweis (Vorschau)
Wohnfläche	Ca. 50,00 m ² (laut Bauakte)
Hausgeld	500,00 €/Monat
Nutzungssituation des Sondereigentums	Soweit bekannt: eigengenutzt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



Grundbuch von 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
7743	1	3.153/100.000	156.700 €	0 €	157.000 €	2,6	28,2	3.000 €	<u>160.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.5.2	Überbau	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Gebäude	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.2.3	Grundrissgestaltung	17
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.5	Fenster und Türen.....	18
3.2.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung	18
3.2.7	Energetische Eigenschaften	19
3.2.8	Zubehör	20
3.2.9	Baumängel, Bauschäden, Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	20
3.3	Außenanlagen	20
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.6	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 12.....	22
3.6.1	Lage und Grundrissgestaltung	22
3.6.2	Wohnfläche	22
3.6.3	Modernisierungen	23
3.6.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.6.5	Fenster und Türen.....	24
3.6.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung	24
3.6.7	Zubehör, Küchenausstattung	25
3.6.8	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	25
4	Marktsituation	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
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	36
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	37
5.5	Verkehrswert	38
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
7	Anlagen	43
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	Südwest- und Südostfassaden, Haus Nr. 9, Blick von der Straße Richtung Norden	45
7.2.2	Südwest- und Südostfassaden, Blick von der Straße Richtung Norden	45
7.2.3	Südwestfassade, Haus Nr. 9, Blick von der Straße Richtung Nordosten	45
7.2.4	Nordwest- und Südwestfassade, Haus Nr. 9 Blick von der Straße Richtung Osten	45
7.2.5	Nordwest- und Südwestfassade, Fahrweg zur Tiefgarage, Haus Nr. 9, Blick von der Straße Richtung Nordosten	45
7.2.6	Südwest- und Südostfassaden, Haus Nr. 9 und 11, Blick von der Erschließungstreppe zum Haus Nr. 11 Richtung Nordosten	45
7.2.7	Südostfassade, Haus Nr. 9, Blick von der Erschließungstreppe zur Straße Richtung Westen	46
7.2.8	Südwestfassade, Haus Nr. 11, Freifläche über der Tiefgarage, Blick von der Erschließungstreppe an der südöstlichen Grundstücksgrenze Richtung Norden	46
7.2.9	Südwestfassade, Haus Nr. 11, Freifläche über der Tiefgarage, Blick vom Hauseingang Haus Nr. 9 Richtung Nordosten	46
7.2.10	Nordostfassade, Haus Nr. 9, Freifläche über der Tiefgarage, Blick vom Hauseingang Haus Nr. 11 Richtung Südwesten	46
7.2.11	Nordwest- und Südwestfassade, Haus Nr. 11, Blick vom nordwestlichen Flurstück 67 Richtung Osten	46
7.2.12	Nordostfassade, Haus Nr. 9, Freifläche über der Tiefgarage, Blick Richtung Süden	46
7.2.13	Südwestfassade (straßenseitige Fassade), Haus Nr. 9 Blick vom Fahrweg zur Tiefgarage Richtung Südosten	47
7.2.14	Südwestfassade (straßenseitige Fassade), Haus Nr. 9 Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten ..	47
7.2.15	Hauseingang, Haus Nr. 9, an der Freifläche über der Tiefgarage, Blick Richtung Süden	47
7.2.16	Erdgeschoss, Südwestfassade, Haus Nr. 9 Blick vom Gehweg Richtung Osten	47



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung laut Bauakte)
Bewertungsobjekts:

Objektadresse: Walkmühlstraße 9, 65195 Wiesbaden

Grundbuchangaben: Wohnungsbuch von Wiesbaden, Blatt 7743
Bestandsverzeichnis
3.153/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 157, Flurstück 65/2, Hof- und Gebäudefläche, 2.140 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Gemeinschaft nach dem WEG ist in Band 322/323 Blatt 7465 bis 7501 und Band 331 Blatt 7744 eingetragen. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
Dies gilt jedoch nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder des zweiten Grades der Seitenlinie oder durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 21. August 1970 und 5. April 1972 Bezug genommen. Eingetragen am 7. Juli 1972.

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 6 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 29.11.2023.

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: 61 K 42/23

Grundlage: Auftrag vom 18.12.2023, Beschluss vom 23.11.2023

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag: 01.02.2024



Ortsbesichtigung:	01.02.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 7743, vom 30.11.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.12.2023 (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.01.2024 (Quelle: Bauaufsicht Wiesbaden) Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022(Quelle: www.geoportal.hessen.de) Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Wiesbaden, übermittelt am 16.01.2024) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Wiesbaden vom 24.01.2024 in die Teilungserklärung Schriftliche Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 16.01.2024 über Denkmalschutz mit Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Internetportals des Stadtplanungsamts Wiesbaden vom 22.01.2024 (Quelle: www.wiesbaden.de) Bescheinigung des Tiefbau- und Vermessungsamts der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 28.02.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.01.2024 HLNUG Lärmviewer Hessen, Stand 2022 (Quelle: www.laerm-hessen.de) Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021 (Quelle: Mieterbund); Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Wiesbaden (Quelle: 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 06.02.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden) Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden Eigene Erhebungen
Von der Hausverwaltung WEG übergebene Unterlagen:	Energieausweis vom 10.08.2023 2021 Protokoll 25.10.2021 2022 AO Protokoll 02.08.2022 2022 AO Protokoll 03.05.2022 Bestellung 2022 Protokoll 17.12.2022 2022 Protokoll 25.04.2022



2023 AO Protokoll 15.02.2023
2023 AO Protokoll 24.05.2023
2023 Protokoll 14.11.2023
Gesamtwirtschaftsplan Haus (Stil 1)
Wirtschaftsplan_2023_E01100_[anonymisiert]_erstellt_am_23-10-04_153351724
WEG-Gesamtabrechnung_2022_E01100_[anonymisiert]_erstellt_am_23-07-19

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

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 zu den gemeinschaftlichen Bereichen der Gebäude und zur gegenständlichen Sondereigentumseinheit wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Die angefragten Unterlagen wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohnfläche konnte 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 sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden bzw. nicht wertbeeinflussend und sind nicht 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, www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (www.wiesbaden.de , <a href="http://www.wegweiser
kommune.de">www.wegweiser kommune.de)	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) (https://statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraft-Index: Wiesbaden Nordost 159,6 (D=100) (2023) Zentralitätskennziffer: Wiesbaden Nordost 25,2 (D=100) (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 454 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Nordost Rd. 2,3 km (Luftlinie) westlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 2,1 km (Luftlinie) nordwestlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 1,5 km (Luftlinie) südlich vom Neroberg Rd. 1,3 km (Luftlinie) nordwestlich von der Stadtmitte (Rathaus) Rd. 500 m (Luftlinie) südöstlich vom Park „Albrecht-Dürer-Anlagen“ Rd. 400 m (Luftlinie) südwestlich vom Freizeitgelände Alter Friedhof Straßenlage Walkmühlstraße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage laut Mietspiegel Wiesbaden 2021
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätte, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Förderschule, Kirchen, Sportanlage Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie): Hotels, Gastronomie, Kino, Hochschule Rhein-Main, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Staatstheater, Tennisplatz, Thermalbad, Spielbank
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,5 km (Luftlinie) zur A 643 als Zubringer zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Schiersteiner Kreuz (A 66 / A 643)

**ÖPNV:**

Rd. 5 Min. (ca. 293 m) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden Dürerplatz“, von hier rd. 10 Minuten Fahrtzeit zum „Wiesbaden Hauptbahnhof“, im 3- bis 29-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene, villenartige, vorwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte bis Ende 19. Jahrhundert, sowie punktuell 4- bis 5-geschossige Bebauung der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts
Überwiegend Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen: Straßenseitig:
(HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)]

Vergleichswerte für Reine Wohngebiete (Tag / Nacht):
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 50 / 35 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Mittlere Nordost-Südwest-Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Polygonal, annähernd trapezförmig

Oberfläche: Mittlere Nordost-Südwest-Hanglage
Geneigte, dem Geländeverlauf folgend terrassierte Oberfläche

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 37 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 61 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 38 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **2.140 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Walkmühlstraße

Straßenart: Nebenstraße, Einbahnverkehr

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

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

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



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 sowie den hanglagen-typischen Besonderheiten ausgegangen.

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

„[...] im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Sie baten für die folgenden Flurstücke um Auskunft, ob sie in der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden registriert sind:

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Adresse	LHW-Nr.
Wiesbaden	157	65/2	Walkmühlstraße 9-11	-

Die oben genannten Flächen sind nicht in der Verdachtsflächendatei registriert.

Die Liegenschaft befindet sich jedoch 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. [...]“

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 schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück derzeit keine Baulasteintragung.
Denkmalschutz:	Die schriftliche Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen hat folgenden Inhalt: „[...] hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Walkmühlstraße 9-11 derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist. Das Objekt grenzt an die denkmalgeschützte Gesamtanlage VII Nordwestliches Villengebiet, siehe Anhang. [...]“

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan dargestellt als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Bestand“ .												
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .												
Grundstücks-Eigenschaften:	Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften: <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td><td>Wohnbaufläche, Gebietscharakter reines Wohngebiet</td></tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung:</td><td></td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>vorhandene Grundstücksausnutzung²: 0,3</td></tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ):</td><td>vorhandene Grundstücksausnutzung³: 0,9</td></tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse:</td><td>vorhandene Vollgeschosse: 4 bzw. 5 Geschosse⁴</td></tr> <tr> <td>Bauweise:</td><td>vorhandene Bauweise: offen</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche, Gebietscharakter reines Wohngebiet	Maß der baulichen Nutzung:		Grundflächenzahl (GRZ):	vorhandene Grundstücksausnutzung ² : 0,3	Geschossflächenzahl (GFZ):	vorhandene Grundstücksausnutzung ³ : 0,9	Zahl der Vollgeschosse:	vorhandene Vollgeschosse: 4 bzw. 5 Geschosse ⁴	Bauweise:	vorhandene Bauweise: offen
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche, Gebietscharakter reines Wohngebiet												
Maß der baulichen Nutzung:													
Grundflächenzahl (GRZ):	vorhandene Grundstücksausnutzung ² : 0,3												
Geschossflächenzahl (GFZ):	vorhandene Grundstücksausnutzung ³ : 0,9												
Zahl der Vollgeschosse:	vorhandene Vollgeschosse: 4 bzw. 5 Geschosse ⁴												
Bauweise:	vorhandene Bauweise: offen												
Gestaltungssatzung:	Ortsbezirk Nordost												
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung vom 04.01.1979												

² GRZ laut Bauakte 33092, Bauantrag vom 16.10.1969, 628,20 m² Grundfläche / 2.140 m² Grundstücksfläche = 0,3

³ GFZ laut Bauakte 33092, Bauantrag vom 16.10.1969, 1.926 m² Geschossfläche / 2.140 m² Grundstücksfläche = 0,9

⁴ Zahl der Vollgeschosse laut Bauakte 33092: 4 bzw. 5 Geschosse



2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Laut Bauakten bestehen für die Gebäude folgende Bauanträge / Genehmigungen: „Sanierung der Steildächer mit einer Aufsparrendämmung und Sanierung der Flachdächer mit einer Gefälledämmung“ aus 2023 (baugenehmigungsfrei) Bauschein Nr. 325 vom 03.03.1970 „Abbruch einer zweigeschossigen Villa und 3 Einzelgaragen auf dem Grundstück Walkmühlstraße 9 in Wiesbaden“ Bauschein Nr. 1084 vom 09.07.1970 „Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit Vergaserkraftstoff (§ 47 (1) RGaO) auf dem Grundstück an der Walkmühlstraße 9 u. 11 in Wiesbaden, Flur 157, Flurstück 65/2“ Bauschein Nr. 2458 vom 27.11.1970 „Bewehrungspläne zur Wohnhausanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück an der Walkmühlstraße 9 – 11 in Wiesbaden“ Bauschein Nr. 355 vom 26.02.1971 „Veränderte Wohnungsaufteilung des mit Bauschein Reg. Nr. 6302/3428 v. 9.6.1970 genehmigten Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück an der Walkmühlstraße 9 – 11 in Wiesbaden“ Bauschein Nr. 1823 vom 08.09.1971 „Veränderte Ausführung des Wohnhauses“ Bauschein Nr. 116 vom 10.01.1972 „Nachtrag Pläne zur Wohnanlage mit Tiefgarage“ Bauschein Nr. 1105 vom 21.07.1975 „Trennwanddurchbruch der beiden Wohnungen“ Bauschein Nr. 3122 vom 30.11.1977 „Erneuerung der Lüftungsanlage der Tiefgarage“ Bauschein Nr. 1093 vom 02.06.1980 „Einbau einer Ölheizungsanlage“ Baugenehmigung 630203 / 1430 / 95 „Erneuerung der Kesselanlage – Heizung“ vom 01.08.1995
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen laut Grundakte 20 PKW-Stellplätze (Tiefgarage).
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 Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Die eigentümerseits angefragten, vermietungsrelevanten Informationen wurden nicht
Vermietungssituation: bekannt gegeben.

Nach Angaben der Hausverwaltung WEG ist die bewertungsgegenständliche Wohnung
eigengenutzt.

Der Vermietungszustand konnte nicht abschließend geklärt werden.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

Die Gebäude und die bewertungsgegenständliche Wohnung konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung und Bewertung des Sondereigentums erfolgen nach der Aktenlage (Bauakte) 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 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des/der Gebäude/s: Zwei freistehende, in den Hang gebaute, laut Bauakte 4- bzw. 5-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Unterkellerung und Tiefgarage

Baujahr⁵: **1973**
(laut Bauakte)

Außenansicht: Dach: Pultdächer, Haus Nr. 9 mit dunkelbrauner Dachsteindeckung, Flachdach mit Bitumenbahndeckung (Annahme), Haus Nr. 11 keine Deckung (Dachsanierung)
Fassade: Mauerwerk mit weißem Anstrich, horizontale Gliederung durch lachsfarben gestrichene Beton-Elemente, Sockel mit Glattputz und grauem Anstrich

⁵ Rohbauabnahme 1971, Schlussabnahme im November 1972 wg. Mängeln noch nicht erfolgt, Baujahr hier bestimmt nach angenommener abgeschlossener Baufertigstellung nach Mängelbeseitigung bzw. nach Angabe im Energieausweis 1973



	Fenster: 1- bis mehrflügelige braune Holzfenster sowie weiße Kunststofffenster, Metallfensterbänke Türen: 1-flügelige Hauseingangstüren in Metallrahmenbauweise mit Verglasung
Modernisierungen (laut Bauakte bzw. lt. Protokollen der Eigentümerversammlung bzw. soweit ersichtlich):	Ca. 2024: Sanierung der gesamten Dachfläche – Flach- und Steildach (Haus Nr. 11 im Bau) Ca. 2024: Abdichtung und Dämmung der Loggien (Haus Nr. 11 im Bau) Ca. 1995: Erneuerung des Heizkessels Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt
Geplante Modernisierungen: (laut Protokollen der Eigentümerversammlung)	Ca. 2024: Sanierung der gesamten Dachfläche – Flach- und Steildach (Haus Nr. 9) Ca. 2024: Abdichtung und Dämmung der Loggien (Haus Nr. 9) Erneuerung der Hauseingangstüren und Klingelanlagen Dämmung der Innenwände und Decke im Trockenraum und Keller von Haus 9 + 11 Einbau von Balkon-Solaranlagen und Steckdosen für Wallboxen im Gemeinschaftseigentum

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Beton
Kellerfußboden: (laut Bauakte)	Sauberkeitsschicht, d = ca. 8 cm Unterbeton, d = ca. 8 cm Bituminöse Pappe, heiß verklebt Dämmplatte, d = ca. 2 cm Estrich, d = ca. 4,5 cm
Kellerwände:	Außenwände: massiv, d = ca. 24 cm bzw. ca. 30 cm Innenwände tragend: massiv, d = ca. 24 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Massiv, d = ca. 24 cm bzw. ca. 30 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Massiv, d = ca. 30 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Massiv, d = ca. 24 cm bzw. ca. 30 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände, d = ca. 10 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Fertigteildecke, d = ca. 20 cm
Decke über Tiefgarage: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke, d = ca. 20 cm



Geschossdecken: (laut Bauakte)	Fertigteildecken, d = ca. 20 cm
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Treppe mit Zwischenpodest als massive Konstruktion Natursteinbelag
Aufzug: (laut Bauakte)	Haus Nr. 9: kein Aufzug vorhanden Haus Nr. 11: Personenaufzug (4 Pers.) vorhanden
Dachkonstruktion und Deckung: (laut Bauakte)	Pulldach: Holzkonstruktion Sparren 8/12 cm Dämmung Kork, d = ca. 5 cm Pappe Lattung Dachziegel Flachdach: Gefällebeton Voranstrich Lochpappe Dampfbremse Korkplatten Glasvlies Kiesbett Kiesschüttung
Dachform:	Pulldach, Neigung ca. 45° sowie Flachdach
Kamin: (laut Bauakte)	Massiv
Dachrinnen und Fallrohre:	Rinnen in Metall Fallrohre nicht ersichtlich

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Zwei in den Hang gebaute Mehrfamilienhäuser mit jeweils einem Treppenhaus mit Mehr-Spanner-Erschließung Gemeinsame Tiefgarage Wohnungen jeweils erschlossen vom zentralen Treppenhaus
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Ebene 1: (laut Teilungserklärung)	Kellerräume, Tiefgarage mit 20 Stellplätzen, Heizungsraum 4 Wohnungen – Hier gegenständliche Wohnung -
--------------------------------------	--



Ebene 2: (laut Teilungserklärung)	4 Wohnungen Unterer Bereich von 2 Maisonette-Wohnungen
Ebene 3: (laut Teilungserklärung)	2 Wohnungen Oberer Bereich von 2 Maisonette-Wohnungen
Ebene 4: (laut Teilungserklärung)	4 Wohnungen
Ebene 5: (laut Teilungserklärung)	2 Wohnungen
Ebene 6: (laut Teilungserklärung)	1 Wohnung
Anzahl der Sondereigentums- einheiten: (laut Teilungserklärung)	19 x Wohnungseigentum (Wohnungen) 20 x Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze)

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:	Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Holz, braun, Einfachverglasung sowie aus Kunststoff, weiß, Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Holzrollläden Kellerfenster-Vergitterungen
Hauseingangstüren:	Haupteingang: 1-flügelige Metallrahmentüren mit verglastem Seitenteil Seiteneingänge: 1-flügelige Metallrahmentüren mit Drahtverglasung, Vergitterung
Kellertüren: (Annahme)	1-flügelige, feuerhemmende Türen Metallgittertüren
Wohnungs- eingangstüren: (Annahme)	1-flügelige Röhrenspantüren mit Beschichtung, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge

3.2.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung

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



Sanitäre Installation: Wohnungen jeweils: Dusch- bzw. Badewannen-, Waschbecken-, WC-Anschlüsse,
(laut Bauakte bzw. Annahme) Küchen mit Spülen-Anschluss

Lüftung: k. A.

3.2.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Dämmzustand des Hauses Nr. 9 laut Bauakte: ca. 5 cm Korkdämmung
Neueindeckung und Dämmung des Hauses Nr. 11 derzeit in Ausführung (Baustelle)

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Nicht bekannt

Dämmung der Außenwände: Keine zusätzliche Dämmung ersichtlich

Baujahr der Fenster: Verschiedene Baujahre
Annahme: Ca. 1973 sowie neueren Datums

Baujahr des 1995

Wärmeerzeugers:
(Laut Energieausweis v. 10.08.2023)

Endenergiebedarfs-Kennwert: 179,6 kWh/m²*a laut Energieausweis (Vorschau)
(Laut Energieausweis v. 10.08.2023) Anmerkung: Nach Angaben der Hausverwaltung ist der Energieausweis vorläufig ausgestellt worden, da gerade eine Dachsanierung stattfindet.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

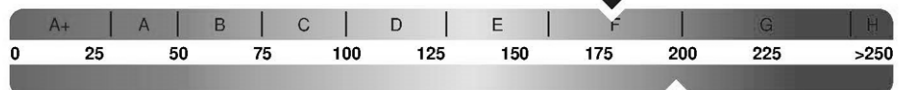
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 56,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

179,6 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
198,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 198,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 108,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,81 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

179,6 kWh/(m²·a)



3.2.8 Zubehör

Zubehör: Nicht bekannt

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

Bauschäden und Baumängel ⁶ (soweit von außen ersichtlich) / Zustand:	Keller: nicht besichtigt Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen im Spritzwasserbereich Fassade: teilweise Rissbildung in Betonbauteilen; teilweise Abplatzungen oberhalb des Sockels Dach: Dachdeckung Haus Nr. 9 bemoost; Haus Nr. 11: Deckung entfernt (Baustelle Dachsanierung) Haustechnik (Heizung): Wärmeerzeuger (laut Energieausweis) in der nahen Zukunft modernisierungsbedürftig
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

3.3 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Beton-Mauersockel, Hecke Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflasterflächen, Zufahrtsrampe Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Büsche, Bodenbegrünung, Hecken Sonstiges: Massive Abstellung der seitlichen Eingänge mit aufgesetztem Metallhandlauf und Waschbeton-Fläche, mit Metallstabzaun und Maschendrahtzaun eingefriedete Mülltonnenabstellfläche
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Hecken Befestigte Grundstücksbereiche: begrünte Tiefgaragendecke, Werksteinplattenbelag Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Pflanzbeete, Büsche Sonstiges: Massive Außentreppe mit Metallstabgeländer, Außenbeleuchtung, auf dem Grundstück lagernde Baumaterialien (Baustelle)
Hangseitiger Bereich:	Nicht besichtigt
Baumängel und Bauschäden:	Bodenbeläge teilweise uneben, verworfen und überaltert
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Hausgeld:
(lt. Wirtschaftsplan v.
04.10.2023)

Die monatlichen Vorauszahlungen für das gegenständliche Sondereigentum⁷
betragen laut Wirtschaftsplan 01.01.2023 – 31.12.2023 **500,00 €**

Instandhaltungs-
rücklage:
(lt. Wirtschaftsplan v.
04.10.2023)

Gemäß Wirtschaftsplan beträgt die Erhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt per
31.12.2023 die Höhe der aktuellen Instandhaltungsrücklage 60.000 €, für den
gegenständlichen Miteigentumsanteil 1.891,80 €.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:

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

⁷ Bezeichnung des gegenständlichen Sondereigentums nach Unterlagen der Hausverwaltung WEG „Haus 59, Walkmühlstr. 9+11, 65195
Wiesbaden-Nordost 11 WHG 13, EG li.mi, H9“



3.6 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 12

Vorbemerkung: Zum gegenständlichen Sondereigentum bestand kein Zutritt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen auf Grund der Aktenlage und nach dem äußeren Eindruck.

3.6.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: (laut Teilungserklärung) Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist in der **Ebene 1 (Straßenniveau bzw. Tiefgaragenniveau) des Hauses Walkmühlstraße 9**, von der Straße aus gesehen, die zweite Wohnung von links.

Sie wird über das oberhalb des Straßenniveaus gelegene, vom Hof (Freifläche über der Tiefgarage) zugängliche 4-Spanner-Treppenhaus (Zugang zwischen Ebene 3 und Ebene 2) erschlossen.

Von der Eingangsebene betrachtet, ist die Wohnung im **2. Untergeschoss** gelegen. Auf Grund des in den Hang gebauten Gebäudes liegt sie de facto im Erdgeschoss.

Sie ist 1-seitig nach Südwesten zur Straße orientiert.

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte bzw. laut Teilungserklärung⁸) **2-Zimmer-Wohnung (laut Bauakte bzw. laut Teilungserklärung)**
Das Sondereigentum besteht aus einer Diele mit Kochnische, einem Flur, einem innenliegenden Bad mit WC, zwei nach Südwesten orientierten Zimmern, einer nach Südwesten orientierten Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer.

Ein Kellerraum ist laut Teilungserklärung zugeordnet.

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

3.6.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Wohnfläche wird für die Wertermittlung auf der Grundlage des in der Bauakte⁹ dargestellten Grundrisses der Ebene 1 berechnet und mit gerundet **50,00 m²** in der Wertermittlung angesetzt.

⁸ Änderung der Teilungserklärung vom 21.08.1970 mit Bewilligung vom 05.04.1972, hier Ziff. 1.b), Wohnung Nr. 12 Haus A, Ebene 1

⁹ Grundriss Haus A, Ebene 1, bauaufsichtlich geprüft 10.01.1972, Wohnung Nr. 12

**Wohnfläche:**

(laut Bauakte)

WAL09

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte

Ebene 1, mitte/links

Wohnung Nr.12	Quelle	Raumbezeichnung	Grund-fläche [m²]	Putz- abzug - fläche [m²] 3%	Wohn- fläche [m²]
---------------	--------	-----------------	----------------------	------------------------------------	----------------------

		Wohnen/Schlafen	17,43		
		Arbeiten	18,52		
		Bad mit WC	4,40		
		Flur	2,98		
		Diele und Kochnische	5,29		
			0,95		
		Terrasse zu 25 %	1,82		
	Bauakte	Wohnung	51,39	-1,54	50

Wohnfläche	50
-------------------	-----------

Lichte Raumhöhe:

(laut Bauakte)

Ca. 2,50 m

3.6.3 Modernisierungen

Modernisierungen:

(soweit bekannt)

Modernisierungen sind nicht bekannt.

3.6.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**Zimmer / Diele / Flur:**

Bodenbelag:

(Annahme)

Teppich-Böden bzw. Laminat

Wandbekleidung:

(Annahme)

Tapete

Deckenbekleidung:

(Annahme)

Tapete, Anstrich

Kochnische:

Bodenbelag:

(Annahme)

Fliesen

Wandbekleidung:

(Annahme)

Fliesenspiegel

Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung:

(Annahme)

Tapete, Anstrich

**Bad / WC:**

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

Terrasse:

Bodenbelag: (Annahme)	Holz- bzw. Fliesenbelag
Einfriedungen:	Keine
Überdachung:	Teilüberdacht

3.6.5 Fenster und Türen

Fenster: (Teilw. Annahme)	Ein- bzw. zweiflügelige Fenster bzw. Fenstertüren, dunkelbraun; Annahme: Holz, 1-fach-Verglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Holzrollläden
Wohnungs-Eingangstür: (Annahme)	1-flügelige Röhrenspantür mit Beschichtung, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge
Zimmertüren / Innentüren: (Annahme)	1-flügelig, holzfurnierte Türen, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge

3.6.6 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: (Annahme)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.6) Rippenradiatoren Installation auf Putz
Warmwasser- versorgung: (laut Bauakte)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.6)
Sanitäre Installation: (laut Bauakte sowie Annahme)	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC Kochnische: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz



Lüftung:
(Annahme) Mechanische Abluftanlage der Kochnische

Klimatechnik: ---

3.6.7 Zubehör, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht bekannt

Küchenausstattung: Nicht bekannt

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

3.6.8 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bad / WC: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Bauschäden¹⁰ / Zimmer: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Zustand des Elektro-Installation: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Sondereigentums: Heizkörper: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Fenster: nur außenseitig und von weitem gesichtet
Kellerraum: nicht besichtigt (kein Zutritt)

Allgemeine Beurteilung Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit
der Sondereigentums- nicht möglich.
einheit:

¹⁰ 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 +)
 Gute Wohnlage innerhalb von Wiesbaden (Ø +)
 Straße mit hohem Grünanteil und Villenbebauung (Ø +)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (+)
 Mittlere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø +)
 2-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
 Lage der Wohnung straßenseitig auf Erdgeschoss-Niveau (Ø)
 Orientierung der Wohnung nach Südwesten (Ø +)
 Terrasse zugeordnet (Ø +)
 Kellerraum zugeordnet (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau, 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 gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum in Wiesbaden (-)
 Breites Kaufangebot an Eigentumswohnungen in 1 km Umkreis (-)
 Eher breites Mietangebot an Wohnungen in 1 km Umkreis (Ø -)
 Grundstück in Hanglage (Ø -)
 Grundstückslage in Gebiet Wiesbaden mit ggf. geogen bedingt erhöhter Schwermetallbelastung des Bodens (Ø)
 Grundstücksausnutzung (Ø)
 Wohnhaus des Baujahres der 1970er Jahre und damit verbundene bautechnische Eigenschaften (Ø -)
 Energetische Eigenschaften des Gebäudes (-)
 Baulicher und Modernisierungszustand des Gebäudes (Ø -)
 Höhe der Hausgeldzahlungen (-)
 Einfacher bis mittlerer Gebäudestandard (Ø -)
 Treppenhäuser mit Mehr-Spanner-Erschließung (Ø -)
 Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen und ohne Aufzug (Ø -)
 Lage der Wohnung hofseitig im 2. Untergeschoss (Ø -)
 Grundrissgestaltung der Wohnung mit innenliegendem Bad und Kochnische lt. Grundriss (Ø)
 1-seitige Orientierung der Wohnung (Ø -)
 Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (--)
 Kein PKW-Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (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 3.153/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 65195 Wiesbaden, Walkmühlstraße 9, 11, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Ebene 1, im 2. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 12, zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	7743	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesbaden	157	65/2	2.140 m ²

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 €/m² 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**.

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



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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



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

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-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 06.02.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2019 bis 2023 in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung sowie in vergleichbarer Lage von Wiesbaden (Bodenrichtwert-Niveau 1.200 bis 1.400 €/m²) realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar.

Eine lokale Indexreihe für Wiesbaden zur zeitlichen Anpassung der Kaufpreise an die aktuelle Marktlage ist nicht verfügbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt deshalb auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Wiesbaden; Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich I. Quartal 2019 bis IV. Quartal 2023).

Die Anpassung der Lagequalität erfolgt auf Grund pauschaler Schätzungen in Anlehnung an Miethöhendifferenzen des Mietspiegels Wiesbaden 2021. Die Anpassung der Geschosslage erfolgt auf Grund pauschaler Schätzungen in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	130.000,00	165.000,00	200.900,00	110.000,00
Wohnfläche [m²]	50,00	58,00	48,00	58,00	49,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.241,00	3.438,00	3.464,00	2.245,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	01.02.2024	06.2019	08.2019	03.2021	06.2021
zeitliche Anpassung		× 1,07	× 1,07	× 0,94	× 0,94
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	2.397,87	3.678,66	3.256,16	2.110,30
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	50,00	58,00	48,00	58,00	49,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	2	1	1	1	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	Ebene 1 (2. UG)	2. UG	2. UG	2. UG	1. UG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1973	1975	1975	1975	1975
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	19	19	19	12	19
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.397,87	3.678,66	3.256,16	2.110,30
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.397,87	3.678,66	3.256,16	2.110,30

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

E159 Lage: Wiesbaden / Riederbergstraße, Walkmühlstraße

E259 Lage: Wiesbaden / Riederbergstraße, Walkmühlstraße

E359 Lage: Wiesbaden / Riederbergstraße, Walkmühlstraße

E459 Lage: Wiesbaden / Riederbergstraße, Walkmühlstraße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	209.000,00	172.000,00	215.500,00	225.000,00
Wohnfläche [m²]	50,00	53,60	54,25	42,39	60,32
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.899,00	3.171,00	5.084,00	3.730,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	01.02.2024	03.2022	12.2023	05.2022	10.2023
zeitliche Anpassung		× 0,85	× 0,96	× 0,82	× 0,96
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	3.314,15	3.044,16	4.168,88	3.580,80
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	50,00	53,60	54,25	42,39	60,32
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,05	× 1,05
Zimmeranzahl	2	2	2	2	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	Ebene 1 (2. UG)	3. OG	EG	6. OG	8. OG
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 0,92	× 0,91
Vermietung	k. A.	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	1973	1970	1970	1972	1972
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	19	17	36	121	90
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.148,44	3.196,37	4.027,14	3.421,45
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.148,44	3.196,37	4.027,14	3.421,45

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

E159 Lage: Wiesbaden / Komponistenviertel, Sonnenberger Straße

E259 Lage: Wiesbaden / Parkfeld, Elsa-Brandström-Straße

E359 Lage: Wiesbaden / Rheingauviertel, Eltviller Straße

E459 Lage: Wiesbaden / Rheingauviertel, Eltviller Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	235.000,00	195.000,00	177.000,00	188.000,00
Wohnfläche [m²]	50,00	44,88	45,59	52,33	43,71
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.236,00	4.277,00	3.382,00	4.301,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	01.02.2024	06.2022	02.2023	12.2023	03.2022
zeitliche Anpassung		× 0,82	× 0,89	× 0,96	× 0,85
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	4.293,52	3.806,53	3.246,72	3.655,85
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	50,00	44,88	45,59	52,33	43,71
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	× 0,90
Zimmeranzahl	2	2	2	2	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	Ebene 1 (2. UG)	1. OG	EG	DG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,00	× 1,00	× 0,96
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1973	1970	1970	1970	1973
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	19	27	8	27	10
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.418,03	3.996,86	3.409,06	3.158,65
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.418,03	3.996,86	3.409,06	3.158,65

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

E159 Lage: Wiesbaden / Schau-Ins-Land, Hans-Bredow-Straße

E259 Lage: Wiesbaden / Schau-Ins-Land, Hans-Bredow-Straße

E359 Lage: Wiesbaden / Schau-Ins-Land, Hans-Bredow-Straße

E459 Lage: Wiesbaden / Sooderstraße, Danziger Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	16
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	163.500,00	225.000,00	175.000,00	139.000,00
Wohnfläche [m²]	50,00	60,52	60,52	64,80	60,52
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.702,00	3.718,00	2.701,00	2.297,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	01.02.2024	02.2022	06.2022	10.2022	04.2023
zeitliche Anpassung		× 0,85	× 0,82	× 0,84	× 0,90
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	2.296,70	3.048,76	2.268,84	2.067,30
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	50,00	60,52	60,52	64,80	60,52
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	× 1,05
Zimmeranzahl	2	2	2	2	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	Ebene 1 (2. UG)	1. OG	4. OG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,94	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	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	1973	1971	1971	1975	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	19	126	11	34	126
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.363,30	3.009,13	2.382,28	2.170,67
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.363,30	3.009,13	2.382,28	2.170,67

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 16)

E159 Lage: Wiesbaden / Wellritzal, Lahnstraße

E259 Lage: Wiesbaden / Wellritzal, Lahnstraße

E359 Lage: Wiesbaden / Wellritzal, Philipp-Holl-Straße

E459 Lage: Wiesbaden / Wellritzal, Lahnstraße



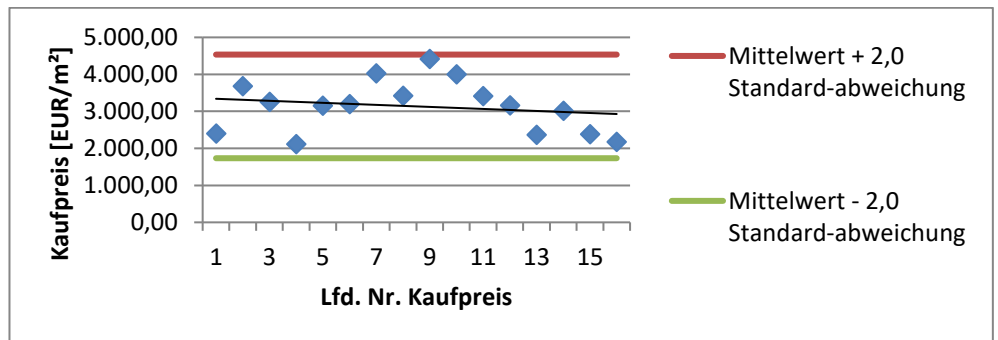
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.134,02 €/m²** (Standardabweichung +/-700,38 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.733,26 €/m² bis 4.534,79 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Qualität der Datengrundlage: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,22 lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	50.144,37 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 16,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.134,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.134,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.134,00 €/m²	
Wohnfläche	× 50,00 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 156.700,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 156.700,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 156.700,00 € rd. <u>157.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 mit rd. **157.000,00 €** ermittelt.



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

WAL09 - 12

Nettoanfangsrendite (NAR)

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

Jahresreinertrag [EUR]	4.479,52	
Vergleichswert [EUR]	157.000,00	
Erwerbsnebenkosten	10,00%	

$$\text{NAR} = \frac{100 \times 4.479,52}{172.700} = 2,6 \%$$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]	5.574,00	
-----------------------	----------	--

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

Ertragsfaktor	157.000,00	
	5.574,00	= 28,2

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

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

Wohnfläche [m ²]	50,00	
	157.000,00	
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	50,00	= 3.140



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vor allem zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in zentraler, guter Lage in Wiesbaden wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei breitem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

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
3153	1	3.153/100.000	156.700 €	0 €	157.000 €	2,6	28,2	3.000 €	<u>160.000 €</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **157.000,00 €** ermittelt.

Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **3.140 €/m²** (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 Zuschlags zur Rundung, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, auf Grund des äußeren Eindrucks, folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 01.02.2024** für angemessen:

Der Verkehrswert für den 3.153/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 65195 Wiesbaden, Walkmühlstraße 9, 11, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Ebene 1 (2. UG), im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 12

Wohnungsgrundbuch Wiesbaden	Blatt 7743	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wiesbaden	Flur 157	Flurstück 65/2

wird zum Wertermittlungstichtag 01.02.2024 mit rd.

160.000 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 01.03.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

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



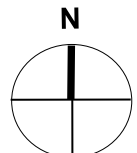
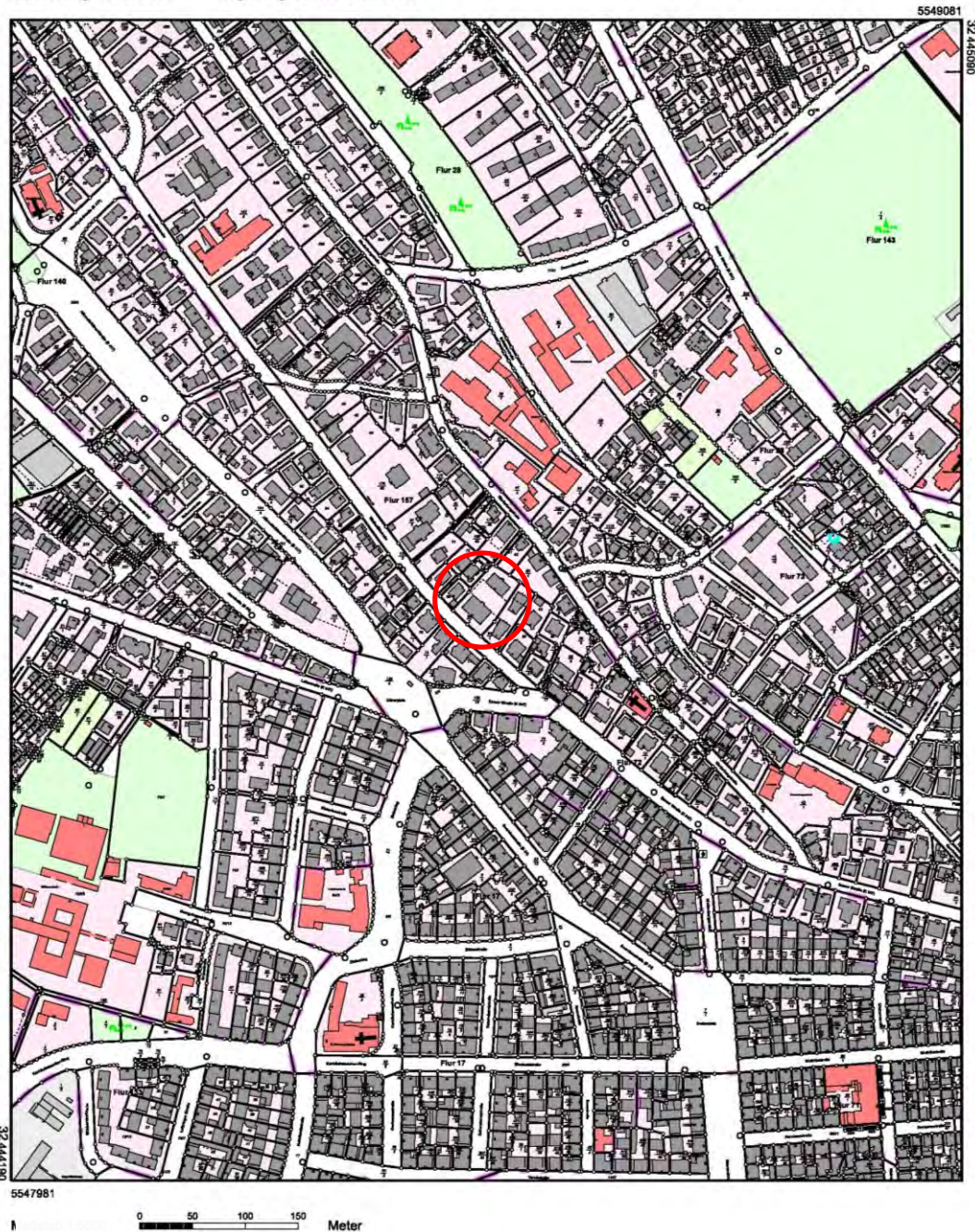
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 65/2
Flur: 157
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 22.12.2023
Antrag: 202387308-2
AZ: 23055_WAL09



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: 65/2
Flur: 157
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

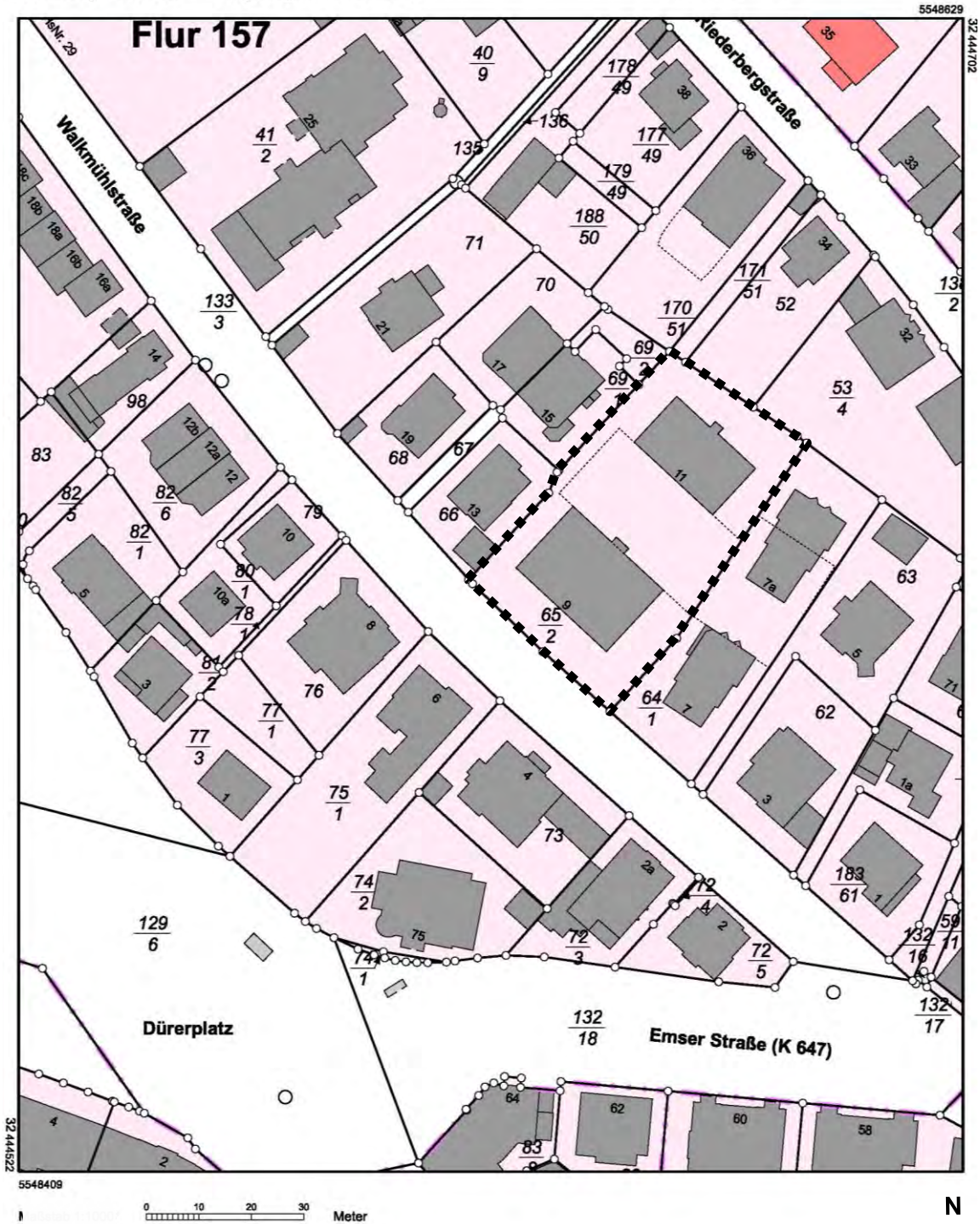
Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 22.12.2023

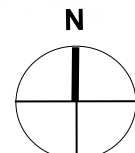
Antrag: 202387308-1

AZ: 23055_WAL09



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)





7.2 Fotos



7.2.1 Südwest- und Südostfassaden, Haus Nr. 9, Blick von der Straße Richtung Norden



7.2.2 Südwest- und Südostfassaden, Blick von der Straße Richtung Norden



7.2.3 Südwestfassade, Haus Nr. 9, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.2.4 Nordwest- und Südwestfassade, Haus Nr. 9, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.5 Nordwest- und Südwestfassade, Fahrweg zur Tiefgarage, Haus Nr. 9, Blick von der Straße Richtung Nordosten

7.2.6 Südwest- und Südostfassaden, Haus Nr. 9 und 11, Blick von der Erschließungstreppe zum Haus Nr. 11 Richtung Nordosten





7.2.7 Südostfassade, Haus Nr. 9, Blick von der Erschließungstreppe zur Straße Richtung Westen



7.2.8 Südwestfassade, Haus Nr. 11, Freifläche über der Tiefgarage, Blick von der Erschließungstreppe an der südöstlichen Grundstücksgrenze Richtung Norden



7.2.9 Südwestfassade, Haus Nr. 11, Freifläche über der Tiefgarage, Blick vom Hauseingang Haus Nr. 9 Richtung Nordosten



7.2.10 Nordostfassade, Haus Nr. 9, Freifläche über der Tiefgarage, Blick vom Hauseingang Haus Nr. 11 Richtung Südwesten



7.2.11 Nordwest- und Südwestfassade, Haus Nr. 11, Blick vom nordwestlichen Flurstück 67 Richtung Osten



7.2.12 Nordostfassade, Haus Nr. 9, Freifläche über der Tiefgarage, Blick Richtung Süden



**7.2.13 Südwestfassade (straßenseitige Fassade),
Haus Nr. 9 Blick vom Fahrweg zur Tiefgarage Richtung
Südosten**



**7.2.14 Südwestfassade (straßenseitige Fassade),
Haus Nr. 9 Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten**



**7.2.15 Hauseingang, Haus Nr. 9, an der Freifläche
über der Tiefgarage, Blick Richtung Süden**



**7.2.16 Erdgeschoss, Südwestfassade, Haus Nr. 9
Blick vom Gehweg Richtung Osten**