

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Nietzschesstraße 17, 65191 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 50/24	
Projektnummer / Stichtag	24058_NIE17	30.01.2025
Verkehrswert	<u>970.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 3
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	30.01.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Nietzschestraße 17, 65191 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	499/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerräumen und Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, Sondernutzungsrecht (Stellplatz und Garten)
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Sonnenberg, Flur 14, Flurstück 10/8; 759 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1993
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche	Ca. 178,00 m² (WF) (laut Grundakte)
Hausgeld	k. A.
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Sonnenberg Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5901	1	964.087 €	4.000 €	968.000 €	2.000 €	<u>970.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	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
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Gebäude	14
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.3	Grundrissgestaltung	16
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.5	Fenster und Türen.....	16
3.2.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	16
3.2.7	Energetische Eigenschaften	17
3.2.8	Baumängel, Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum).....	17
3.3	Nebengebäude (Garage)	18
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Gebäudekonstruktion	18
3.3.3	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	18
3.4	Außenanlagen	18
3.4.1	Außenanlagen	18
3.4.2	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	19
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	19
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 2.....	20
3.7.1	Vorbemerkung	20
3.7.2	Lage und Grundrissgestaltung	20
3.7.3	Wohn-/Nutzfläche.....	20
3.7.4	Modernisierungen	22
3.7.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
3.7.6	Fenster und Türen.....	23
3.7.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	23
3.7.8	Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten.....	23
3.7.9	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	24
4	Marktsituation	25



5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum.....	27
5.1	Grundstücksdaten.....	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3	Bodenwertermittlung.....	28
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	28
5.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	28
5.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	28
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
5.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	29
5.4	Ertragswertermittlung	30
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.4.3	Ertragswertermittlung	34
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	35
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	41
5.6	Verkehrswert.....	42
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck	43
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	44
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	46
7	Anlagen.....	47
7.1	Bauzeichnungen	47
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	47
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
7.2	Fotos.....	49
7.2.1	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Süden	49
7.2.2	Gartenansicht, Blick von der Schopenhauerstraße Richtung Westen.....	49
7.2.3	West- und Südansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordosten	49
7.2.4	Nordansicht, Blick vom Gehweg der Straße Richtung Süden.....	49
7.2.5	Nord- und Westansicht, Blick aus der Straße Richtung Südosten	49
7.2.6	Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten	49



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)**

Objektadresse: **Nietzschestraße 17, 65191 Wiesbaden**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Sonnenberg, Blatt 5901, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:**

**499/1.000 (vierhundertneunundneunzig Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Sonnenberg, Flur 14, Flurstück 10/8, Gebäude- und Freifläche,
Nietzschestraße 17, 759 m²**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerräumen und Garage im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.**

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 5900 und 5901).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.

Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan blau umrandeten und mit "B" gekennzeichneten Flächen (Stellplatz und Garten).

Es besteht eine Miteigentümerordnung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 21.09.1993 übertragen aus Blatt 5083 eingetragen am 12.01.1994.

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 25.09.2024.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der
Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache**

Auftraggeber: **Amtsgericht Wiesbaden
65174 Wiesbaden**



Aktenzeichen:	61 K 50/24
Grundlage:	Auftrag vom 06.11.2024, Beschluss vom 23.09.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	30.01.2025
Ortsbesichtigung:	30.01.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 5901, vom 25.09.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.01.2025 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.01.2025 Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024 Bewilligungsurkunde vom Grundbuchamt Wiesbaden vom 21.09.1993 (Quelle: Grundbuchamt Wiesbaden) Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 15.09.2024, <i>Aufteilungspläne</i> Auskunft über Kulturdenkmäler in Hessen vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 03.02.2025 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.Wiesbaden.de) vom 09.01.2025 Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 16.01.2025 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 10.01.2025 HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021 (Quelle: Wohnungsamt Wiesbaden), Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de) German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de) VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: https://www.pfandbrief.de) Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle: https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-)



/EUR/ViewDownloadcenter-
Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/`IMB%20regional
%202024)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 30.01.2025 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der
Gläubigerinnenseite
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite E-Mail mit Planunterlagen vom 30.01.2025
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Unterlagen / Zutritt: Teile der angefragten Unterlagen (z. B. Energieausweis, WEG-bezogene Unterlagen etc.) wurden eigentümerseits nicht übermittelt.
Die Bewertung der Sondereigentumseinheit erfolgt nach dem besichtigten Eindruck. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
- Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Wiesbaden 299.932 (31.12.2024) Ortsbezirk Sonnenberg 7.841 (Stand: 01.01.2024, www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 4,5 % (2022) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 1,6 % (2022) Durchschnittsalter: 43,0 Jahre (2020) Arbeitslosenquote: 8,3 % (10/2025) (https://statistik.arbeitsagentur.de/) Kaufkraftindex: Wiesbaden Südost/Sonnenberg/Bierstadt: 130,8 (D=100) (2024) Zentralitätskennziffer: 171,9 Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Sonnenberg Rd. 1,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Apothekergarten Rd. 0,5 km (Luftlinie) nördlich vom Landschaftspark Aukammtal-Anlagen Rd. 0,2 km (Luftlinie) östlich vom Kurpark Straßenlage Nietzschestraße
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegel Wiesbaden 2021)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Thermalbad, Reha- Klinik, Friedhof Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Bildungs- und Sozialeinrichtung, Staatstheater, Spielbank, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätte, Hotel, Grundschule, Gymnasium, Tennisanlage, Krankenhaus
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 8,0 km (Luftlinie) zur A 3 (Frankfurt – Köln), Anschlussstelle Wiesbaden / Niedernhausen (A 3 / B 455)



Rd. 3,4 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Mainzer Straße (A 66 / B 263)

ÖPNV:

Rd. 711 m (11 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden Sonnenberg Bergstraße“, von hier rd. 19 Minuten Fahrzeit zum Wiesbaden Hauptbahnhof, im 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Dauer: 0:30

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene, vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts, des 20. Jahrhunderts und Anfang des 21. Jahrhunderts		
	Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen		
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Straßenseitig:		
	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:		50-54 [dB(A)]
	Gartenseitig:		
	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:		45-49 [dB(A)]
	Vergleichswerte für Reine Wohngebiete		(Tag / Nacht):
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :		50 / 35 [dB(A)]
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:		59/ 49 [dB(A)]
Topografie:	Mittlere Hanglage Parallel zur Straße: leichtes Nord- / Süd-Gefälle Rechtwinkelig zur Straße: mittleres Ost-/ West-Gefälle		

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd trapezförmig
Oberfläche: (soweit ersichtlich)	Mittlere Hanglage Annähernd ebene, terrassierte Oberflächen
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 21,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 36,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 21,5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 759 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Nietzschestraße
Straßenart:	Nebenstraße

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, gepflasterter, 2-seitig asphaltierter Gehweg, Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
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	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Sonnenberg	14	10/8	Nietzschestraße 17	

Die oben genannten Flächen sind nicht in der Verdachtsflächendatei registriert.

Hinweise auf Belastungen des Untergrundes der angefragten Fläche(n) liegen uns nicht vor. [...]“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, ist das Objekt Nietzschestraße 17, Wiesbaden, nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.



2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans „Östlich der Parkstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg** vom 05.08.2013 (BauNVO 1990).
 Status: **rechtsverbindlich**
 Ortsbezirk: Sonnenberg
 Stadtteil: Sonnenberg

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen hiernach die folgenden Festsetzungen:
 Art der baulichen Nutzung: **WR** (Reines Wohngebiet)
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,50
 Zahl der Vollgeschosse: **II** (2-geschossig)
 Bauweise: o (offen)
 Dachform: SD/WD (Satteldach/Walmdach)
 Fläche: mind. 600 m² Baugrundstücksgröße
 Textteil / Begründung

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Gestaltungssatzung: Ortsbezirk Sonnenberg/ Nietzschestraße (Zone B) vom 29.03.1979

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

Aktenzeichen **Inhalt**

AZ-6302/301/92: „Abbruch Einfamilienhaus, Neubau Zweifamilienhaus mit 2 Garagen und 1 Stellplatz“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte drei KFZ-Stellplätze genehmigt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die bewertungsgegenständliche Einheit Nr. 2 ist **eigengenutzt**.
Nach Angaben der Eigentümerin bestehen keine dauerhaften Vermietungen.



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.

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 Gebäudes: Freistehendes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr:
(laut Bauakte) **1993 (Rohbaufertigstellung)**

Außenansicht: Dach: Walmdach mit Gauben, dunkelgraue Schieferdeckung
Fassade: Putz, gebrochen weißer Anstrich
Balkone: massive Balkonplatten, Metallstabgeländer
Fenster: Weiße Holzfenster und Fenstertüren, Natursteinfensterbänke, Kunststoffrollläden
Türen: 1-flügelige Holzkassetten-Hauseingangstüren mit Oberlicht

Modernisierungen
(soweit ersichtlich): Nicht ersichtlich

Geplante
Modernisierungen: Nicht bekannt



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Außenwände: Beton Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände:	Außenwände: Mauerwerk
Wohnungstrennwände:	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände:	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände:	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Betondecke
Geschossdecken:	Betondecke
Kellertreppen:	Wohnung 1 (Annahme) 1-läufige ¼ gewendelte Treppe mit Zwischenpodest als massive Konstruktion Wohnung 2 1-läufige, 2-fach ¼ gewendelte Treppe als massive Konstruktion
Geschosstreppen:	Wohnung 1 (Annahme) 1-läufige ¼ gewendelte Treppe mit Zwischenpodest als massive Konstruktion Wohnung 2 2-läufige, ¼ gewendelte Treppe mit Zwischenpodest als massive Konstruktion
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach mit mehreren Dachgauben Dachneigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Schieferdeckung
Kamin:	Massiver Kamin mit Schiefer-Schindelbekleidung
Dachrinnen und Fallrohre / Schneefanggitter:	Metall



3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Zwei „Maisonette“-Wohnungen mit jeweils einem separaten, internen Treppenhaus

Belichtung und
Besonnung: 4-seitig

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
(laut Grundakte) Kellerräume, Heizungsraum², Hausanschlussraum³, 2 Garagen
(hier bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Nr. 2)

Erdgeschoss:
(laut Grundakte) 2 Wohnungen (hier bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Nr. 2)

Obergeschoss:
(laut Grundakte) 2 Wohnungen hier bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Nr. 2)

Dachgeschoss:
(laut Grundakte) 1 Wohnung (hier bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Nr. 2)

Anzahl der Teil- bzw.
Sondereigentums-
einheiten:
(laut Grundakte) 2 Wohnungseigentums-Einheiten

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:
(teilw. Annahme) Ein- bzw. zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Holz, weiß
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, Kunststoffrollläden
Isolierverglaste Dachflächenfenster

Hauseingangstüren
(Wohnungs-
eingangstüren): 1-flügelige Hauseingangstüren in Holz

Innen- bzw.
Zimmertüren: Siehe hierzu Sondereigentum, Ziff. 3.7.6

3.2.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:
(teilw. Annahme) Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen
und einheitsweise Unterverteilungen

² Der Heizungsraum, zugänglich von beiden Sondereigentumen, befindet sich laut Aufteilungsplan im Bereich des Sondereigentums Nr. 1.

³ Der Hausanschlussraum befindet sich laut Aufteilungsplan im Bereich des Sondereigentums Nr. 1 und ist ausschließlich vom Sondereigentum Nr. 1 zugänglich.



Heizung und Warmwasser- versorgung:	Gaszentralheizung Warmwasserversorgung zentral Installation teilweise auf Putz
---	--

Sanitäre Installation: (laut Aufteilungsplänen bzw. laut Bauakte)	Je Wohnung Anschlüsse für Küche und mehrere Bäder Hebeanlage im KG Rückstaudoppelverschlüsse
---	--

3.2.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Annahme: Wärmedämmung der Dachflächen (aus Baujahr) vorhanden
---	---

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht vorhanden
--	-----------------

Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
----------------------------	-----------------

Baujahr der Fenster:	Ca. 1993
----------------------	----------

Baujahr des Wärmeerzeugers:	1993
--------------------------------	------

Energiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
------------------------------	--------------------------------

3.2.8 Baumängel, Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich)	• Keller (Heizungsraum): punktuell Verfärbung im Wandbereich • Terrasse EG: Grundstücksentwässerung von der Hangseite zum Gebäude hin (Drainage) nach Angaben der Eigentümerin nicht vollständig funktionstüchtig • Fenster: teilweise leicht abblätternde Farbanstriche • Haustechnik: Heizkessel überaltert (modernisierungspflichtig i. S. d. GEG); Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen nicht gedämmt (dämmpflichtig i. S. d. GEG)
---	---

Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand mit Modernisierungsbedarf im Bereich der Heizungsanlage.
------------------------------------	---

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.3 Nebengebäude (Garage)

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen Anlage:	1-geschossiges Garagengebäude (Doppel-Garage, 2 PKW-Stellplätze), verbunden mit dem KG des Wohnhauses
Baujahr: (laut Bauakte)	1993 (Rohbaufertigstellung)
Modernisierungen:	--
Außenansicht: (teilw. Annahme)	Dach: Flachdach mit Fliesenbelag Fassade: Mauerwerk, verputzt und gestrichen Tore: 2 Sektionaltore in Holz, elektrisch betrieben

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Fundamente in Beton
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Fliesenbelag auf Estrich
Dachrinne und Fallrohr:	Nicht ersichtlich

3.3.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Bauschäden und Baumängel ⁵ / Zustand: (soweit ersichtlich)	So weit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, gut gepflegten Gesamtzustand.
--	---

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Bruchsteinmauer, Bruchsteinmauerwerk-Pfosten mit integrierten Briefkästen und Klingelanlagen, Hecke, seitlich Grenzmauer Grundstücksbefestigung: gepflasterte Garagenzufahrt Sonstiges: mit Metallstabgeländer eingefriedete Terrasse oberhalb der Garage, massive Freitreppe
--------------------------	---

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauern
(teilweise Annahme) Grundstücksbefestigung: befestigte Terrasse
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Bepflanzungen
Sonstiges: Kelleraußentreppe, Zisterne⁶

3.4.2 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden:

- Grundstücksentwässerung: nach Angaben der Eigentümerin hangabwärts zum Gebäude laufendes Wasser, Drainage ggf. reparaturbedürftig

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

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Für die bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Fläche (Stellplatz und Garten), im Lageplan mit „B“ gekennzeichnet.

Laut Geoportal Hessen beträgt die hier zugeordnete Grundstücksfreifläche (oberhalb des Garagendachs sowie nördlicher Grundstücksbereich) rd. 150 m².

Der (straßenseitig der nördlichen Garage vorgelagerte) Stellplatz besitzt laut Geoportal Hessen eine Fläche von rd. 18 m². Laut Bauakte ist diese Fläche nicht als PKW-Abstellplatz genehmigt.

Instandhaltungsrücklage: Es wird davon ausgegangen, dass für das Objekt, bestehend aus zwei Sondereigentumseinheiten, keine Hausverwaltung WEG bestellt wurde und eine Instandhaltungsrücklage nicht gebildet wurde.

Hausgeld: Hausgeldzahlungen nicht bekannt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates, gut gepflegtes Erscheinungsbild.

⁶ Nach Angaben der Eigentümerin



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 2

3.7.1 Vorbemerkung

3.7.2 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Einheit im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Einheit ist laut Aufteilungsplan im nördlichen Bereich des Gebäudes im Kellergeschoss bis zum 1. Obergeschoss sowie allseitig im Dachgeschoss gelegen. Sie wird über das (eigenständige) Treppenhaus erschlossen und ist nach Norden zum Nachbargrundstück, nach Westen zur Straße und nach Osten zum Garten orientiert. Die Räume im Dachgeschoss sind 4-seitig orientiert.
Grundrissgestaltung:	4-Zimmer-Wohnung Die Sondereigentumseinheit besteht • im Kellergeschoss aus einem Wasch- und Trockenraum und einer mit dem Kellerbereich des Sondereigentums verbundenen Garage sowie einem Treppenraum, • im Erdgeschoss aus einem Wohn-/Schlafraum mit Zugang zum Garten, einem Gäste-WC und einer Eingangsdielen mit Treppenraum, • im 1. Obergeschoss aus einem Schlafzimmer mit einem über das Schlafzimmer erschlossenen Badezimmer und einem Treppenraum und • im Dachgeschoss aus einer offenen Küche in einem Wohnraum mit Balkon sowie einem über den Wohnraum erschlossenen Bad und einem Schlafzimmer. Eine Grundstücksfreifläche (Garten im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich, Stellplatz im straßenseitigen Grundstücksbereich vor der nördlichen Garage) ist per Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht gute bis sehr gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie gute bis sehr gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3- bis 4- seitige Ausrichtung).

3.7.3 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf der Grundlage der Flächenberechnung sowie der Grundrisse in der Grundakte (Abgeschlossenheit) für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle). Die Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
---------------	---



NIE17

Wohn-/Nutzflächenberechnung

Grundlage: Grundakte, Flächenberechnung vom 13.07.1993 und Grundrisse

Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus

KG	Wohnung-Nr. laut Grundakte	Raum- bezeichnung laut Grundakte	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m²] laut Grund- akte	Flächen- faktor WoFIV	Nutz- fläche [m²] laut Grund-akte	Putz- abzug 3 % laut Grundakte	Wohn- fläche [m²] i. S. d. WoFIV
	2	Diele	2,02	3,70	7,47	0,00	7,47		
	2	Verbindungsgang	1,20	2,98	3,58	0,00	3,58		
			1,70	2,35	4,00	0,00	4,00		
	2	Keller I	3,40	1,50	5,10	0,00	5,10		
			4,35	3,00	13,05	0,00	13,05		
			-0,16	0,86	-0,14	0,00	-0,14		
	2	Waschen / Trocknen	2,55	4,25	10,84	0,00	10,84		
			1,61	1,90	3,06	0,00	3,06		
	2	Garage I	3,00	6,60	19,80	0,00	19,80		
			0,35	2,27	0,79	0,00	0,79		

Summe KG							67,55		0
----------	--	--	--	--	--	--	-------	--	---

EG	Wohnung-Nr. laut Grundakte	Raum- bezeichnung laut Grundakte	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m²] laut Grund- akte	Flächen- faktor WoFIV	Wohn- fläche [m²]	Putz- abzug 3 % laut Grundakte	Wohn- fläche [m²]
	2	WC II	1,10	2,20	2,42	1,00	2,42		
	2	Diele	2,05	3,70	7,59	1,00	7,59		
	2	Schlafen	2,55	2,40	6,12	1,00	32,32		
			4,15	5,00	20,75				
			3,40	1,50	5,10				
			0,16	2,20	0,35				

Summe 1. EG							42,33	-1,27	41
-------------	--	--	--	--	--	--	-------	-------	----

OG	Wohnung-Nr. laut Grundakte	Raum- bezeichnung laut Grundakte	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m²] laut Grundakte	Flächen- faktor WoFIV	Wohn- fläche [m²]	Putz- abzug 3 % laut Grundakte	Wohn- fläche [m²]
	2	Diele	2,05	3,70	7,59	1,00	7,59		
	2	Küche	2,55	2,90	7,40	1,00	7,40		
	2	Essen	1,51	0,75	1,13	1,00	24,43		
			3,40	1,50	5,10				
			4,30	4,15	17,85				
			0,16	2,20	0,35				

Summe 1. OG							39,41	-1,18	38
-------------	--	--	--	--	--	--	-------	-------	----

DG	Wohnung-Nr. laut Grundakte	Raum- bezeichnung laut Grundakte	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m²] laut Grundakte	Flächen- faktor WoFIV	Wohn- fläche [m²]	Putz- abzug 3 % laut Grundakte	Wohn- fläche [m²]
	2	Diele	2,05	3,70	7,59	1,00	7,59		
	2	Wohnen	7,00	7,33	51,31	1,00	56,01		
		Abzug* Diele	-1,15	3,50	-4,03				
		Gaube	1,25	0,90	1,13				
		Gaube	2,10	3,62	7,60				
	2	Balkon	2,00	5,50	11,00	0,50	5,50		
	2	Schlafen	3,50	4,60	16,10	1,00	18,21		
			-0,60	0,70	-0,42				
			1,20	1,17	1,40				
			1,25	0,90	1,13				
	2	Bad / WC	2,77	4,60	12,74	1,00			
			1,20	1,25	1,50	1,00	14,24		

Summe DG							101,55	-3,05	99
----------	--	--	--	--	--	--	--------	-------	----

Summe	Wohnfläche								178
-------	------------	--	--	--	--	--	--	--	-----

* abweichend von Grundakte



Lichte Raumhöhe: KG: ca. 2,45 m (örtliches Maß)
EG: ca. 2,76 m (laut Bauakte)
1.OG: ca. 2,51 m (laut Bauakte)
DG: ca. 0,60 m (Drempel) bis ca. 4,00 m (First) (laut Bauakte)

3.7.4 Modernisierungen

Modernisierungen: Ca. 2012: Renovierung der Wohnung
(Angaben der Eigentümerin) Ca. 2012: Modernisierung der Bäder und der Küche

3.7.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Kellerraum:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Teilweise Gipskarton-Abstellung
Deckenbekleidung: Teilweise Gipskartonplatten mit integrierten Down-Lights
Anstrich

Wohn-/Schlafräume / Flure:

Bodenbelag: Parkett bzw. Fliesen
Wandbekleidung: Tapete bzw. Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz mit Anstrich

Offene Küche:

Bodenbelag: Parkett bzw. Fliesen
Wandbekleidung: Gipskartonbekleidung, gespachtelt, gestrichen
Fliesenspiegel
Deckenbekleidung: Gipskartonbekleidung, gespachtelt, gestrichen
Integrierte Down-Lights

Bäder / WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig
Tapete bzw. Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz mit Anstrich
Gipskartonbekleidung, gespachtelt, gestrichen
Integrierte Down-Lights

Balkon:



Bodenbelag:	Holzdielen
Umwehrung:	Metallstabgeländer
Überdachung:	Teilüberdachung durch Dachüberstand

Terrasse:

Bodenbelag:	Holzdielen bzw. Plattenbelag
Umwehrung:	Keine
Überdachung:	Keine

3.7.6 Fenster und Türen

Fenster:	Siehe hierzu Ziff. 3.2.5
Wohnungs-Eingangstür:	Siehe hierzu Ziff. 3.2.5
Zimmertüren / Innentüren:	Ein bis zweiflügelige Türen in Holz, teilweise mit Verglasung, Holzzargen Metallbeschläge

3.7.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.6) KG + EG: Fußbodenheizung Rippenheizkörper Handtuchtrockner-Heizkörper im Bad
Warmwasser- versorgung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.6)
Sanitäre Installation:	Bad 1. OG: Dusche, Wanne, Waschtisch, WC Bad DG: Dusche, Waschtisch, WC Küche DG: Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht vorhanden

3.7.8 Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten



Zubehör:	Nicht vorhanden
Küchenausstattung:	Mittlere Küchenausstattung vorhanden
Einbauten:	Einbauschränke
Anmerkung:	<i>Wertanteile für Zubehör, Küchenausstattung und Einbauten sind im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.7.9 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁷ / Zustand des Sondereigentums:	Innenräume: Parkettboden teilweise mit Abnutzungsspuren Kellerraum: Gipskartonbekleidung der Decke und Wand teilweise nicht fertiggestellt, lose Verkabelungen Haustechnik: siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.8) Sonstiges: Raumunterteilung teilweise abweichend vom Aufteilungsplan ausgeführt
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Das Sondereigentum befindet sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

⁷ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich der Sondereigentumseinheit können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Wiesbaden, gelegen in einer Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der nachgefragten Regionen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
- Wiesbaden als Kurstadt (+)
- Verfügbares Einkommen: Wiesbaden-Mitte als Gebiet mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Mittlere bis gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Sehr gute Wohnlage innerhalb von Wiesbaden, Stadtteil Sonnenberg (+)
- Aufgelockerte und durchgrünte Bebauung des Viertels (Ø +)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Keine Altstandorteintragung für das Grundstück (Ø)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Lage der Wohnung in einem Zweifamilienhaus des Baujahres 1993 (Ø)
- 3- bis 4-seitige Orientierung (über Eck) des gegenständlichen Wohnungseigentums (+)
- Separate Erschließung der Wohnung von der Grundstücksfreifläche im EG-Niveau und von der Garage im KG-Niveau (+)
- Vermietungssituation des gegenständlichen Wohnungseigentums (Ø)
- Dachgeschoss-Bereich der gegenständlichen Wohnung in Aussichtslage (+)
- Balkon zugeordnet (+)
- Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius vorhanden (Ø +)
- Gehobener Gebäudestandard und zeitgemäßer Innenausbau der gegenständlichen Wohnung (+)
- Wohnung als „Maisonette-Wohnung“ über mehrere Geschosse (Ø)
- Geräumiger Kellerraum zugeordnet (Ø)
- Garage zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
- Repräsentativer und gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø +)

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

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)



- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Vorhandenes Kaufangebot an Eigentumswohnungen in 1 km Radius vorhanden (-)
- Dezentrale Wohnlage innerhalb von Wiesbaden (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Grundstück in Hanglage (Ø)
- Sehr kleine Eigentümergemeinschaft, bestehend aus zwei Miteigentümern (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
- Rücklagsituation der Gemeinschaft (-)
- Kurzfristig modernisierungsbedürftiger baulicher Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums (Heizungsanlage (--))
- Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (Ø +)
- Baulicher Zustand des Sondereigentums (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 für das Sondereigentum

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 499/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 65193 Wiesbaden, Nietzschestraße 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerräumen und Garage im KG, EG, OG, DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den im Lageplan blau umrandeten und mit "B" gekennzeichneten Flächen (Stellplatz und Garten) zum Wertermittlungstichtag 30.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sonnenberg	5901	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sonnenberg	14	10/8	759 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. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beinhaltet eine Anzahl an Vergleichskaufpreisen von Objekten, die qualitativ nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, auch weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5880005) **1.850,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	550 m²

5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	759 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.850,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen



Lage	Zone 5880005	Zone 5880005	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.850,00 €/m²	
Fläche (m²)	550	759	×	0,95	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger bodenspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.757,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
bodenspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.757,50 €/m²	
Fläche	×	759 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.333.942,50 € rd. 1.330.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 insgesamt **1.330.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: in Anlehnung an die im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 dargestellten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen.

	Grundstücksfläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	759 (750)	0,93
Vergleichsobjekt	550	0,98

Anpassungsfaktor (Grundstücksfläche) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,95**

5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 499/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.330.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.330.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	499/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	663.670,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 663.670,00 € rd. 664.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 **664.000,00 €**.



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

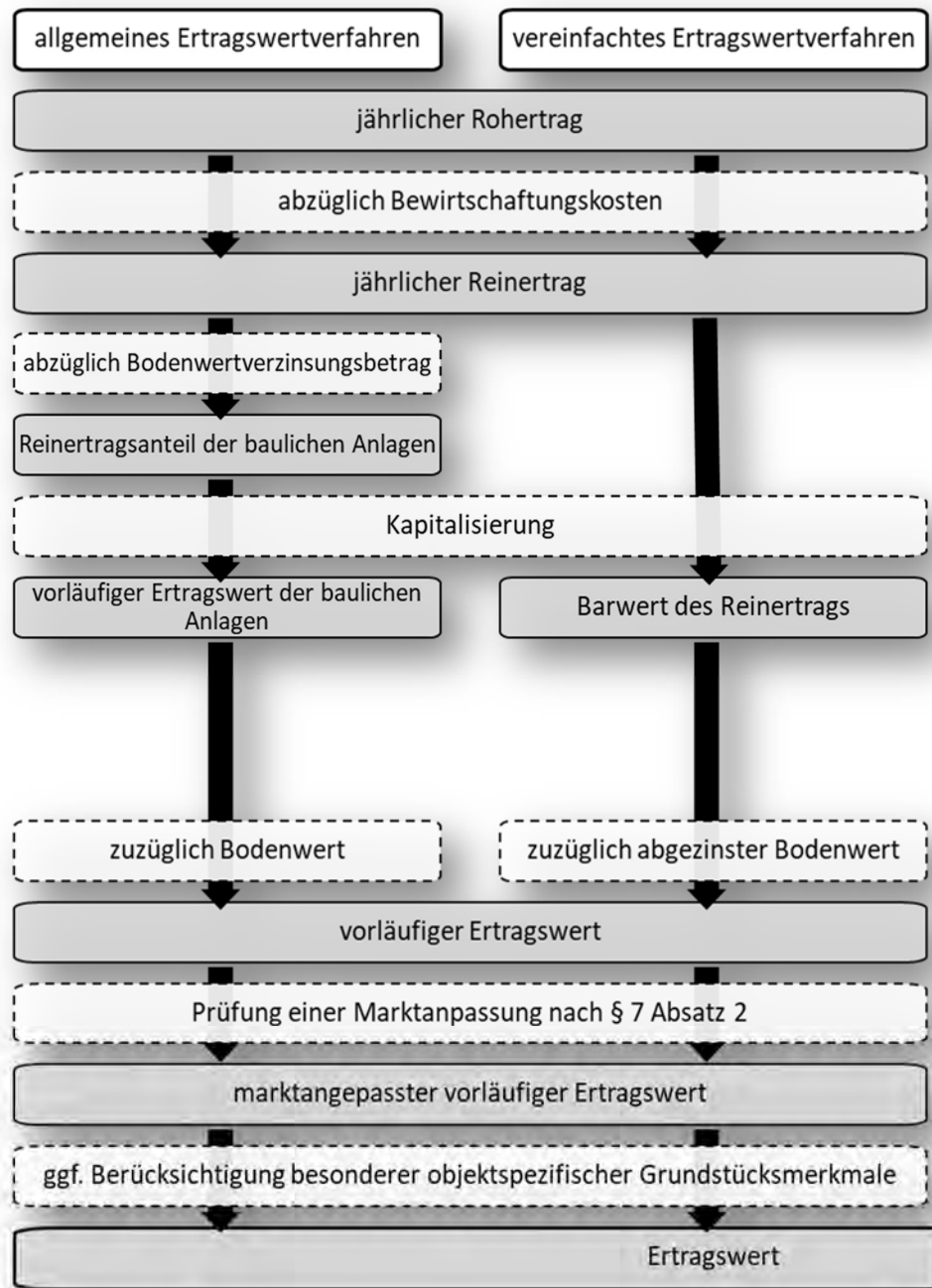
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem



Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

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

5.4.2.6.1 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-Gutachtens notwendig).

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

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

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



5.4.3 Ertragswertermittlung

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	2	Wohnung KG-DG	178,00		-	0,00	0,00
Summe			178,00	-		0,00	0,00

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	2	Wohnung KG-DG	178,00		13,14	2.338,92	28.067,04
Summe			178,00	-		2.338,92	28.067,04

5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	28.067,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.437,74 €
jährlicher Reinertrag	= 24.629,30 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 664.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 13.280,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.349,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,441
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 300.086,84 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 664.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 964.086,84 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 964.086,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 4.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 968.086,84 €
	rd. 968.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Die Wohnflächen werden der Wertermittlung entsprechend den eigenen Berechnungen auf der Grundlage der Grundakte zu Grunde gelegt. Sie sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag allgemein: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Wohnraummiete: Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird hier die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete auf Basis des Mietspiegels Wiesbaden 2021 bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Stellplatzmiete: Die Nettokaltmiete für Garagen und Stellplätze wird aufgrund von Angebotsmieten von Immobilienportalen (ImmobilienScout) bestimmt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 178,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.456,40 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	561,34 €
Summe		3.437,74 €

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Wiesbaden 2024 bestimmt und zu Grunde gelegt. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (vermietet) wurde aus 36 Kaufpreisen des Jahres 2023 mit 1,5 % (Median 1,4 %, Standardabweichung +/- 0,8 %-Punkte) abgeleitet.



Für das gegenständliche **Wohnungseigentum** wird der Liegenschaftszinssatz auf etwas erhöhtem Niveau⁸ mit **2,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Wohnungseigentum liegt in einem Zweifamilienhaus in dezentraler, sehr guter Lage. Es hat eine größere Wohnfläche und höhere Ertragsmöglichkeiten als übliche Eigentumswohnungen.

Die Vermietungsrisiken sind moderat. Eine Vermietbarkeit der Wohneinheit und Garage zu marktüblichen Konditionen ist gegeben.

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohnungseigentum

Sachlicher Anwendungsbereich:	Wohnungseigentum (vermietet)
Räumlicher Anwendungsbereich:	Wiesbaden
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023
Kaufverträge:	36
Marktüblich erzielbare Miete:	Auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag Für Wohnungseigentum: Mietspiegel Wiesbaden 2021
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer – modifiziertem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer; hier: 20 – 50 Jahre
Bodenwert:	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Lage:	Alle Lagen
Mittleres Vertragsdatum:	Keine Angabe

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024)

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze 2023 (LZ)

Nutzung	RND	LZ (%)	Standard-abweichung	Median	Anzahl der Verträge
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)	≥ 20 < 30 Jahre	2,8	± 1,0	2,7	15
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)	≥ 30 ≤ 40 Jahre	1,9	± 0,5	1,9	13
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	≥ 30 ≤ 40 Jahre	3,1	± 1,2	3,4	6
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	> 40 Jahre	—	—	—	—
prod. Gewerbe, Werkstätten	—	—	—	—	—
Büro- u. Geschäfts-/Verwaltungsgebäude	—	—	—	—	—
Altbauvillen	20 - 50 Jahre	1,1	± 0,9	1,1	6 (2022+2023)
Dreifamilienhäuser	20 - 35 Jahre	2,7	± 0,9	2,5	8
Einfamilienhäuser*/Zweifamilienhäuser	20 - 65 Jahre	1,6	± 0,8	1,6	127
Wohnungseigentum (vermietet)	20 - 50 Jahre	1,5	± 0,8	1,4	36

* Überwiegend eigengenutzt. Berechnung ausschließlich auf der Grundlage von Mietspiegelmieten gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Wiesbaden, Stand 01.01.2021.

Liegenschaftszinssatz

(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024)

⁸ Mittlerer Liegenschaftszinssatz 1,5 %; hier: im Bereich innerhalb der 1,0-fachen Standardabweichung in etwa auf Niveau der 0,5-fachen Standardabweichung oberhalb des Mittelwerts ($1,5\% + (0,8\% \cdot 0,5) = 0,4\text{-Punkte} = 1,9 \text{ rd. } 2,0\%$)



5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus wird mit 70 Jahren, für die Garage mit 60 Jahren zu Grunde gelegt.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV 2021 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1993 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Be- gründung
		Durch- geführte Maß- nahmen	Unter- stellte Maß- nahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	



Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1993 = 32$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 38$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

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

5.4.5.1 Risiko Modernisierungserfordernis

Risiko Modernisierungs-
erfordernis: Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf

- Ziff. 3.2.8,
- Ziff. 3.4.2
- Ziff. 3.7.9
- Ziff. 5.4.2.6.1

verwiesen.

So weit besichtigt, besteht Modernisierungsbedarf im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums.

Es wird von einem erhöhten Risiko für Sonderumlagen und einem Kostenrisiko für die Modernisierung der Heizungsanlage ausgegangen.

Der Einfluss des Modernisierungszustands auf den Wert der gegenständlichen Immobilie in einem Zweifamilienhaus wird auf Grund eines finanziellen Aufwands zu dessen Beseitigung in Verbindung mit einer nicht bekannten bzw. nicht gebildeten Instandhaltungsrücklage und unter Berücksichtigung der eher zurückhaltenden Nachfrage bei vorhandenem Kaufangebot als **hoch** eingestuft.

Der Risiko-Abschlag für den baulichen und Modernisierungs-Zustand wird auf Grund einer freien Schätzung in Höhe von pauschal **-40.000 €** als angemessen erachtet und



im Ertragswertverfahren angesetzt.

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

5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Das gegenständliche Sondereigentum ist nicht dauerhaft vermietet. Es wird von der Möglichkeit eines zeitnahen Abschlusses eines marktgerechten Mietvertrags ausgegangen. Mietabweichungen sind nicht zu berücksichtigen.

5.4.5.3 Sondernutzungsrecht an den Flächen „B“ (Stellplatz und Garten)

Sondernutzungsrecht: Der Wert für das zugeordnete Sondernutzungsrecht an den Grundstücksflächen ist im Bodenwertanteil bereits enthalten. Zusätzlich wird für die Terrasse, welche direkt von der Wohnung aus begehbar ist, ein Wertzuschlag in Höhe einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Mehrmiete in Höhe von rd. **11.000 €** berücksichtigt.
Für den Stellplatz, welcher bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist, wird von keinen zusätzlichen Mieteinnahmen ausgegangen.

NIE17

Wertermittlung Sondernutzungsrecht Flächen "B" (Stellplatz und Garten)

Ertragswertermittlung		Wohnfläche [m²]	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR/m²] p. M.	Betrag [EUR]	
Jahresrohertrag	Mietzuschlag Terrasse rd. 12 m² * 0,25 Übrige Freifläche kein gesonderter Mietwert	3,00	13,14	12,00	473,04
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten (in WE enthalten) p. a. Instandhaltungskosten p. a. Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags	3,00	13,80	0,00 41,40 9,46	-50,86
Jahresreinertrag	jährlich				422,18
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	38 Jahre, 2,0 % (ImmoWertV)				26,441
Barwert					11.162,84
Sondernutzungsrecht					11.000,00

5.4.5.4 Sondereigentum Garage

Garage: Für die Garage wird ein Wertzuschlag in Höhe einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Mehrmiete in Höhe von rd. **33.000 €** berücksichtigt.



NIE17

Wertermittlung Garage

Ertragswertermittlung		Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.	Betrag [EUR]
Jahresrohertrag	Garage (Angebotsmieten)	1,00	120,00	12,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)			-178,80
	Verwaltungskosten			46,00
	Instandhaltungskosten			104,00
	Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags			28,80
Jahresreinertrag	jährlich			1.261,20
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	38 Jahre, 2,0 % (ImmoWertV)			26,441
Barwert				33.347,39
Wertzuschlag Garage Nr. 2				33.000,00

5.4.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-29.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Fläche "B" (Stellplatz und Garten) 11.000,00 €	
• Risiko-Abschlag Modernisierungsbedarf -40.000,00 €	
Summe	-29.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	33.000,00 €
• Garage 33.000,00 €	
Summe	33.000,00 €

Gesamt	4.000,00 €
---------------	-------------------



5.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Rein nachrichtlich werden die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

NIE18

Nettoanfangsrendite (NAR)

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

Jahresreinertrag [EUR]	24.629	
Ertragswert [EUR]	968.000	
Erwerbsnebenkosten 11 %	106.480	
NAR	= 100 x $\frac{24.629}{1.074.480}$	= 2,3 %

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktöbl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

Jahresrohertrag [EUR]	28.067	
Ertragsfaktor	= $\frac{968.000}{28.067}$	= 34,5

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

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

Wohnfläche [m ²]	178,00	
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	= $\frac{968.000}{178,00}$	= 5.438

Vergleichsfaktor Wohnungseigentum, BRW-Bereich 750 - 1.249 EUR/m² (BRW-Niveau > 1.250 nicht vorhanden),
Baujahr 1991 - 2018, Wohnungsgröße ab 130 m² (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024) [EUR/m² Wohnfläche] 4.741



5.6 Verkehrswert

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Sonnenberg Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5901	1	964.087 €	4.000 €	968.000 €	2.000 €	<u>970.000 €</u>

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zu Eigennutzungszwecken prädestinierte Bewertungsobjekt **“Wohnung mit Kellerräumen und Garage Nr. 2”** in dezentraler, sehr guter Lage in Wiesbaden, Stadtteil Sonnenberg, wird von einer eher zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei vorhandenem Angebot ausgegangen. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **968.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem maßgeblichen Wertermittlungsverfahren, dem Ertragswertverfahren, unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung, mit **970.000 €** abgeleitet.

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 folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 30.01.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 499/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück
in
65193 Wiesbaden, Nietzschestraße 17,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerräumen und Garage im KG, EG, OG, DG , im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den im Lageplan blau umrandeten und
mit "B" gekennzeichneten Flächen (Stellplatz und Garten)

Wohnungsgrundbuch Sonnenberg	Blatt 5901	lfd. Nr. 1
Gemarkung Sonnenberg	Flur 14	Flurstück 10/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 mit rd.

970.000 €

in Worten: neunhundertsiebzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



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 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

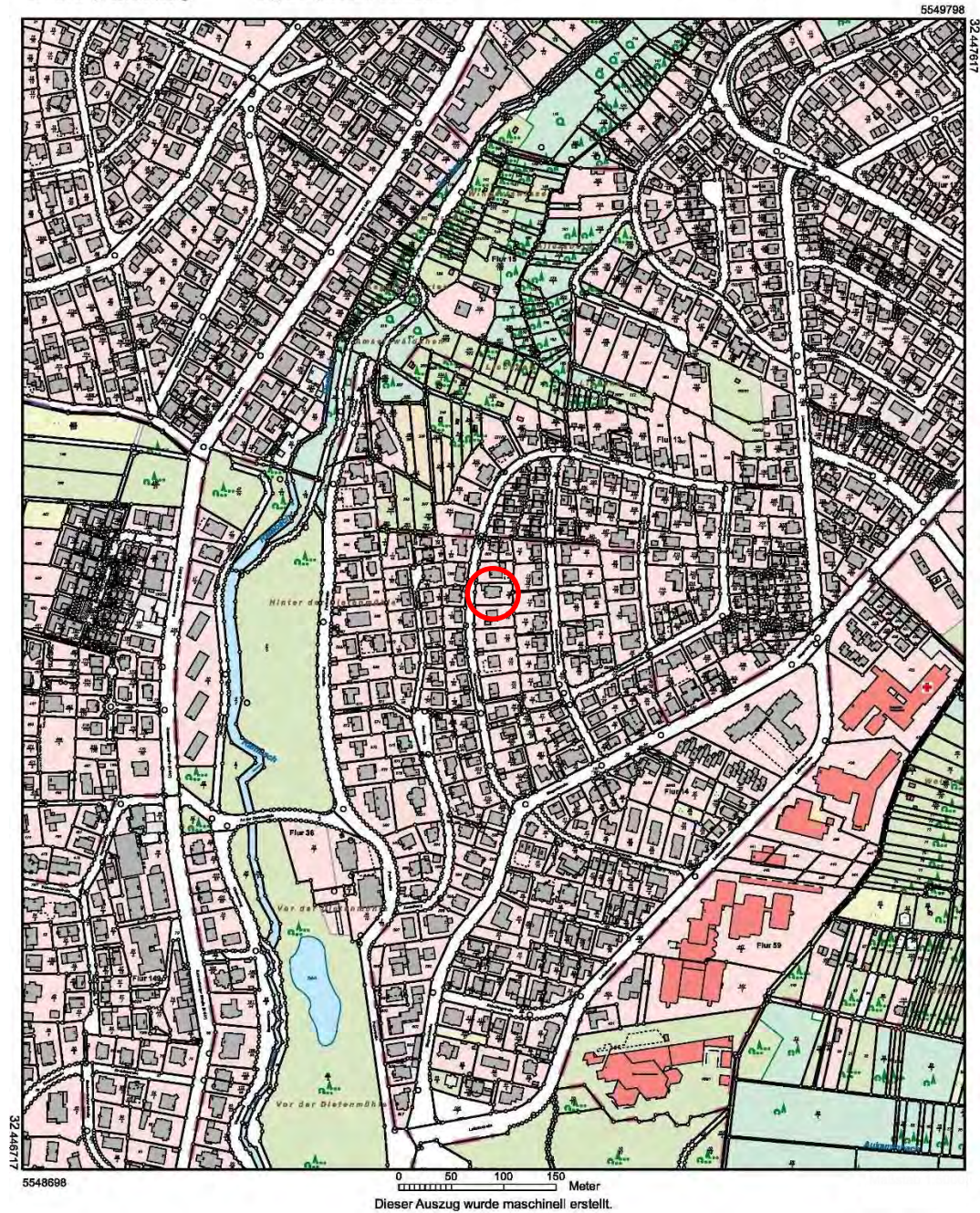
Flurstück: 10/8
Flur: 14
Gemarkung: Sonnenberg

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

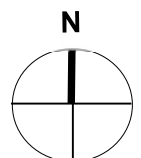
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 27.01.2025
Antrag: 202792349-3
AZ: 24058_NIE17



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

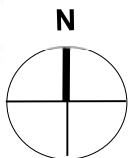
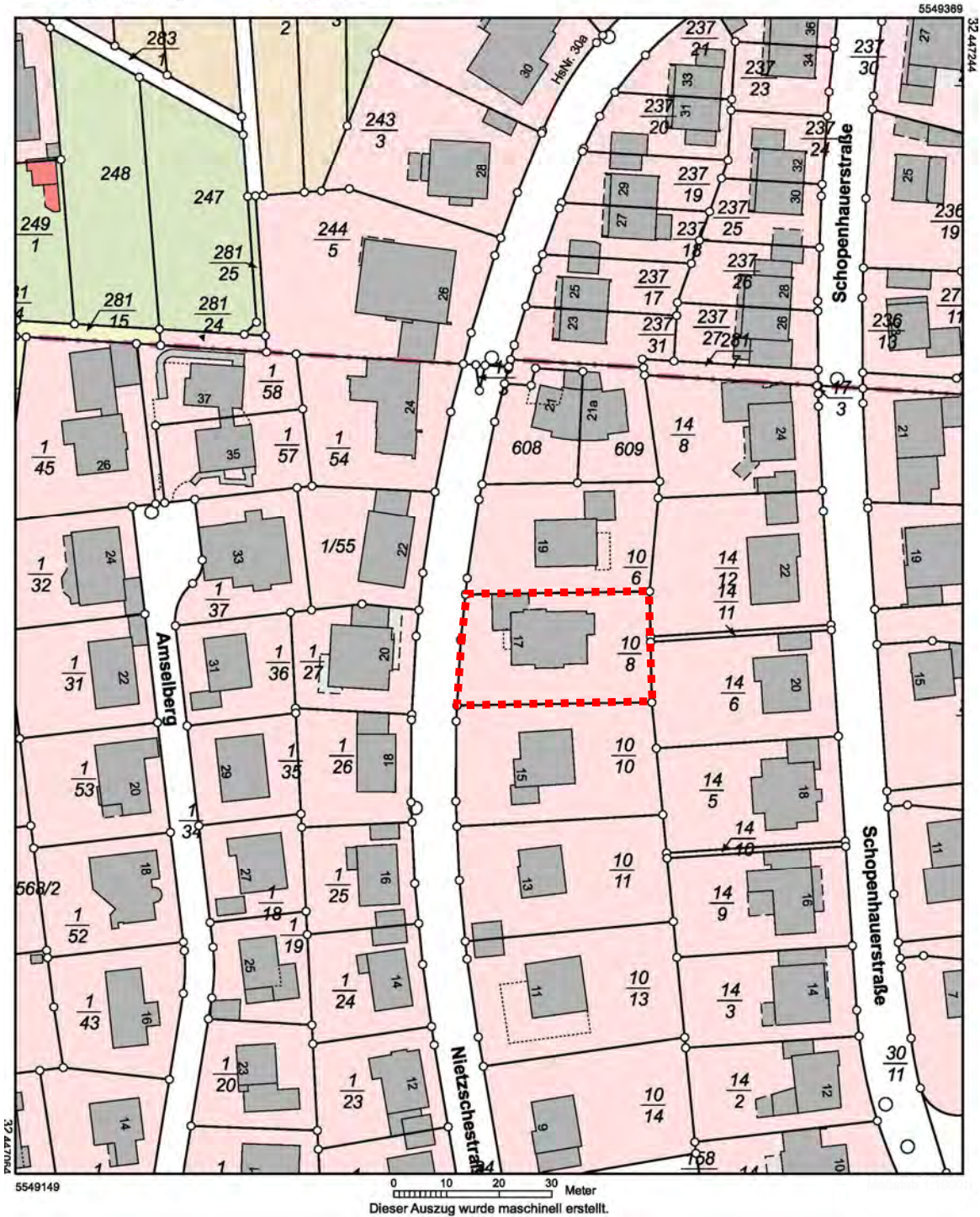
Erstellt am 27.01.2025

Antrag: 202792349-1

AZ: 24058_NIE17

Flurstück: 10/8
Flur: 14
Gemarkung: Sonnenberg

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)



7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Süden

7.2.2 Gartenansicht, Blick von der Schopenhauerstraße Richtung Westen



7.2.3 West- und Südansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordosten

7.2.4 Nordansicht, Blick vom Gehweg der Straße Richtung Süden



7.2.5 Nord- und Westansicht, Blick aus der Straße Richtung Südosten

7.2.6 Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten