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

G U T A C H T E N

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Reihenhaus (in WEG-Form)	
Adresse	Charlotte-Posenenske-Str. 7, 65197 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 51/24	
Projektnummer / Stichtag	25025_CHA01	01.10.2025
Verkehrswert		560.000, -- EUR

Ausfertigung Nr.: ____
Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 16 Anlagen mit insg
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Dokument unterschrieben
von: Franziska Rost-Wolf
am: 23.10.2025 12:53
Ort: Frankfurt am

Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	01.10.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum 1. und 2. Obergeschoss)
Liegenschaft	65197 Wiesbaden, Charlotte-Posenenske-Str. 1-36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66; hier: 7
Bewertungsgegenstand	1/51 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. H 1.29 gekennzeichneten Räumen. Sondernutzungsrechte an der mit G 1.29 grün gekennzeichneten Teilfläche und dem hellgrau schraffierten Zugang zum Haus sowie dem mit P29 gekennzeichneten Kraftfahrzeugabstellplatz
Objektart	Reihenhaus (in WEG-Form)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 63, Flurstück 1052; 8.949 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Eintragung vorhanden (Altstandort, Sanierung [Dekontamination] abgeschlossen)
Baujahr	2010 (laut Bauakte)
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Nicht modernisiert
Endenergiebedarfs-Kennwert	65,4 kWh/(m²*a) (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 115,8 m² (WF) (lt. Bauakte)
Hausgeld	Besondere Regelungen
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt (Annahme)
Werte (vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-objekt	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Ertragswert	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Räume Nr. H 1.29	549.031 €	554.682 €	5.000 €	554.000 €	**560.000 €**	0 €	**560.000 €**

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
2.6 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 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung 14
3.2.1 Bruttogrundfläche 14
3.3 Gebäude 17
3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht 17
3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) 17
3.3.3 Grundrissgestaltung 18
3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung 18
3.3.5 Fenster und Türen 19
3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik 19
3.3.7 Energetische Eigenschaften 19
3.3.8 Baumängel, Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum) 20
3.4 Außenanlagen 20
3.4.1 Außenanlagen 20
3.4.2 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand 20
3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen 20
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage 21
3.7 Beschreibung des Sondereigentums Räume Nr. H 1.29 22
3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung 22
3.7.2 Wohnfläche 22
3.7.3 Modernisierungen 24
3.7.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen 24
3.7.5 Fenster und Türen 25
3.7.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik 25
3.7.7 Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten 25
3.7.8 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums 25

4 Marktsituation 27

5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum 29
5.1 Grundstücksdaten 29
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 29

5.3 Bodenwertermittlung 29
5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks 30
5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks 30
5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks 30
5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 31
5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 31
5.4 Vergleichswertermittlung 32
5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 32
5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 33
5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche 35
5.4.4 Vergleichswert 40
5.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung 41
5.5 Ertragswertermittlung 43
5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 43
5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 45
5.5.3 Ertragswertermittlung 47
5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung 48
5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 51
5.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor 52
5.7 Verkehrswert 53
5.8 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck 54

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 55
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 55
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 57

7 Anlagen 58
7.1 Fotos 58
7.1.1 Straßenansicht, Blick vom südlich angrenzenden Flurstück Richtung Norden 58
7.1.2 Straßenansicht, Blick vom westlich angrenzenden Flurstück Richtung Osten 58
7.1.3 Ostansicht, Blick vom südöstlich angrenzendem Flurstück Richtung Westen 58
7.1.4 Südostansicht, Blick vom südöstlich angrenzendem Flurstück Richtung Nordwesten 58
7.1.5 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordwesten 58
7.1.6 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordosten 58
7.1.7 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südosten 59
7.1.8 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südosten 59
7.1.9 Nordfassade, Blick von der Privatstraße (Haus 26) Richtung Süden 59
7.1.10 Südfassade, Blick von der Privatstraße (Haus 2) Richtung Nordosten 59
7.1.11 Nordfassade, Blick von der Privatstraße (Haus 11) Richtung Südwesten 59
7.1.12 Südfassade, Blick vom Fußweg zwischen den Hausgruppen 1 bis 9 und 27 bis 35 Richtung Nordosten 59
7.1.13 Nordfasade, Blick vom Fahrweg der Privatstraße Richtung Süden 60
7.1.14 Hauseingang, Blick vom Fahrweg der Privatstraße 60
7.1.15 Gartenfläche der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Süden 60
7.1.16 Gartenfläche der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Norden 60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Reihenhaus (in WEG-Form)
Objektadresse:	Charlotte-Posenenske-Str. 7, 65197 Wiesbaden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wiesbaden, Blatt 43699, Raumeigentumsgrundbuch Bestandsverzeichnis - Lfd. Nr. 1: *- Hier anonymisiert -* Abteilung I: Eigentümer: - *Hier anonymisiert -* Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: - *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht bewertet. -* 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 51/24
Grundlage:	Auftrag vom 27.05.2025, Beschluss vom 16.09.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	01.10.2025
Ortsbesichtigung:	01.10.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Raumeigentumsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 43699, vom 19.09.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.07.2025 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.07.2025 und vom 20.10.2025

Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024

Akteneinsicht in die Grundakte, Teilungserklärung beim Grundbuchamt Wiesbaden vom 11.07.2025

Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 10.07.2025

Auskunft über Kulturdenkmäler in Hessen vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 10.10.2025

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.Wiesbaden.de) vom 06.10.2025

Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 21.07.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.07.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021 (Quelle: Wohnungsamt Wiesbaden), Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Stellplatzmieten: Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de); 1 Vergleichsmiete aus der eigenen Mietpreissammlung

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 2025 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%202025)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 01.10.2025 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Auskünfte des / der Teilnehmenden am Ortstermin

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite übergebene Unterlagen: ---

Von der Schuldnerseite übergebene Unterlagen:	---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte:	Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung:	Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
Unterlagen / Zutritt:	Die angefragten Unterlagen (z. B. Energieausweis, WEG-bezogene Unterlagen etc.) wurden eigentümerseits nicht übermittelt. Der Zutritt zum Kellergeschoss und Erdgeschoss wurde zum Ortstermin ermöglicht. Es bestand kein Zutritt zum 1. OG und 2. OG des gegenständlichen Sondereigentums. **Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**
Zubehör:	So weit besichtigt, ist Zubehör 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 Rheingauviertel / Hollerborn rd. 23.000 (Stand: 31.03.2025, 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: (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2024 Wiesbaden, Wegweiser Kommune)	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,4 % (2023) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 2,6 % (2023) Durchschnittsalter: 43,2 Jahre (2024) Arbeitslosenquote: 8,1 % (09/2025) (https://statistik.arbeitsagentur.de/) Kaufkraftindex: Wiesbaden Rheingauviertel / Hollerborn: 95,3 (D=100) (2024) Zentralitätskennziffer: Landeshauptstadt Wiesbaden: 110,9 (D=100) Zentralitätskennziffer: Wiesbaden Rheingauviertel / Hollerborn: 48,4 (D=100) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Rheingauvierte / Hollerborn Rd. 2,3 km (Luftlinie) südöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 2,1 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 66 Rd. 2,0 km (Luftlinie) östlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 0,75 km (Luftlinie) südwestlich der Bundesstraße B 262 Rd. 1,5 km (Luftlinie) südöstlich der Bundesstraße B 54 „Künstlerviertel“ Privatstraße Charlotte-Posenenske-Straße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegel Wiesbaden 2021)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Frei- und Hallenbad, Ärzte, Krankenhaus, Grundschule, Weiterführende Schule, Apotheke, Kindertagesstätten, Kirchen, Moschee, Tennisanlage, Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Bildungs- und Sozialeinrichtung, Gastronomie, Hotels, Gymnasium, Hochschule

Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur Anschlussstelle „Schiersteiner Kreuz“ A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), A 643 (Wiesbaden / Mainz) ÖPNV: Rd. 883 m (13 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Waldstraße“, von hier rd. 8 Minuten Fahrzeit zum Wiesbaden Hauptbahnhof, im 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer: 21 Minuten
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene, vorwiegend 1- bis 4-geschossige Bebauung der Entstehungszeit des 20. Jahrhunderts und Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen und öffentliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Tag: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)] Nacht: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 40-44 [dB(A)] Vergleichswerte für Allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm[1]: 55 / 40 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59/ 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, polygonal
Oberfläche: (soweit ersichtlich)	Annähernd ebene Oberfläche
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 109,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 82,0 m
Straßenfront:	Privatstraße
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag **8.949 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Das Grundstück ist nicht an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegen. Das Grundstück wird laut Bauakte über ein Privatgrundstück erschlossen (Flurstück 1060).

[1] TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Straßenart:	Die Charlotte-Posenenske-Straße ist eine Privatstraße.
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, Einbahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Wärmeübergabestation Nah-/Fernwärme

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: „[…] in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die von Ihnen angefragte Fläche ist in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 414.000.030-001.267 ein Eintrag vorhanden. […]“ „ […] Art der Fläche: Altstandort […] Status der Gesamtfläche: Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen […]“

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 wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Charlotte-Posenenske-Str. 1-36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 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.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans „2007 / 01 Künstlerviertel“ und „2022 / 02 Künstlerviertel – 1. Änderung“ im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn** (BauNVO 1990)
	Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: Hollerborn Stadtteil: Rheingauviertel / Hollerborn Inkrafttreten: 22.12.2022 / 23.08.2007
Festsetzungen:	Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: **WA** (Allgemeine Wohngebiete) Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Geschossflächenzahl): 0,3 GFZ (Grundflächenzahl): 0,8 Zahl der Vollgeschosse: **III** (3-geschossig) Textliche Festsetzungen / Begründung Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen:
Gestaltungssatzung:	Ortsbezirk Rheingauviertel, Hollerborn (Zone D) vom 29.03.1979
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung vom 19.03.2008.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

Aktenzeichen	Inhalt
AZ: 6302- 631834/09:	„Neubau von 51 Doppel- und Reihenhäusern mit Stellplätzen
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 51 KFZ-Stellplätze genehmigt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) Unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit (laut Bauakte[2]) zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks zu Lasten des Grundstücks Flurstück 1060: Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

[2] Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die Wohnungseigentümergemeinschaft Charlotte-Posenenske-Straße 1-66, 65197 Wiesbaden

Beitragsrechtliche Situation:	Gemäß der Bescheinigung des Magistrats Tiefbau und Vermessungsamt können Auskünfte zu Erschließungsbeiträgen entsprechend der Privatstraße nicht erfolgen.

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation:	Es wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständliche Sondereigentumseinheit (Haus Nr.7) nebst Stellplatz und Garten **eigengenutzt** sind. Die Vermietungssituation ist nicht abschließend bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

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

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Lediglich die Terrasse im Gartenbereich Haus Nr. 7 ist vermessen worden.
Die Bruttogrundfläche wurde aufgrund der Maße der Bauakte für die Wertermittlung berechnet. Die Fläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche:

CHA01
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
Grundlage: Bauakte

Reihenhaus 1.01- 1.08 /	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²] /	Geschosse Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	EG	Bauakte	396,19	1,00	396,19	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	8,00		90,00
	1.OG	Bauakte	396,19	1,00	396,19	
	2.OG	Bauakte	396,19	1,00	396,19	
Bruttogrundfläche					1.188,6	90,0

Reihenhaus 1.09- 1.12 / 1.13- 1.16 / 1.17- 1.20 /	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²] /	Geschosse Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	EG	Bauakte	199,01	1,00	199,01	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	12,00		135,00
	1.OG	Bauakte	199,01	1,00	199,01	
	2.OG	Bauakte	199,01	1,00	199,01	
Bruttogrundfläche					597,0	135,0

Reihenhaus 1.21 u 1.25	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	112,80	1,00	112,80	
	EG	Bauakte	112,80	1,00	112,80	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	2,00		22,50
	1.OG	Bauakte	112,80	1,00	112,80	
	Staffelgeschoss	Bauakte	84,03	1,00	84,03	
	Dachterrassen	Bauakte	28,77	1,00		28,77
Bruttogrundfläche					422,4	51,3

Reihenhaus 1.22- 1.24	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²] /	Geschosse Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	167,50	1,00	167,50	
	EG	Bauakte	167,50	1,00	167,50	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	3,00		33,75
	1.OG	Bauakte	167,50	1,00	167,50	
	2.OG	Bauakte	167,57	1,00	167,57	
Bruttogrundfläche					502,6	33,8

Reihenhaus 1.26- 1.30	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	/ Geschosse Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	248,32	1,00	248,32	
	EG	Bauakte	248,32	1,00	248,32	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	5,00		56,25
	1.OG	Bauakte	248,32	1,00	248,32	
	2.OG	Bauakte	248,32	1,00	248,32	
Bruttogrundfläche					993,3	56,3

Reihenhaus 1.31- 1.35	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	/ Geschosse Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	280,30	1,00	280,30	
	EG	Bauakte	280,30	1,00	280,30	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	5,00		56,25
	1.OG	Bauakte	280,30	1,00	280,30	
	Staffelgeschoss	Bauakte	208,82	1,00	208,82	
	Dachterrassen	Bauakte	71,48	1,00		71,48
Bruttogrundfläche					1.049,7	127,7

Reihenhaus 1.36- 1.43	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	/ Geschosse Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	407,60	1,00	407,60	
	EG	Bauakte	407,60	1,00	407,60	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	8,00		90,00
	1.OG	Bauakte	407,60	1,00	407,60	
	2.OG	Bauakte	407,60	1,00	407,60	
Bruttogrundfläche					1.630,4	90,0

Reihenhaus 1.44 - 1.45 / 1.46 - 1.47 / 1.48 - 1.49 / 1.50 - 1.51 /	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	/ Geschosse Anzahl	Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	120,14	4,00	480,55	
	EG	Bauakte	120,14	4,00	480,55	
	Terrasse	Annahme im Mittel	11,25	8,00		90,00
	1.OG	Bauakte	120,14	4,00	480,55	
	Staffelgeschoss	Bauakte	81,47	4,00	325,89	
	Dachterrassen	Bauakte	38,67	4,00		154,67
Bruttogrundfläche					1.767,5	244,7

Bruttogrundfläche (gesamt)		8.151,5	828,7

GRZ-relevante BGF	H 1.01 bis H 1.51: EG	2.809,8
GFZ-relevante BGF	H 1.01 bis H 1.51: EG, 1. OG, 2. OG bzw STG	6.003,2
WGFZ-relevante BGF	H 1.01 bis H 1.51: EG, 1. OG, 2. OG bzw STG	6.622,0
Grundstücksfläche		8.949,0
GRZ I	BauNVO 1990	0,3
GFZ	BauNVO 1990	0,7
WGFZ	ImmoWertV 2021	0,7

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	2- bis 3-geschossige Reihenhausanlage mit Staffelgeschossen, teilweise mit Unterkellerung und 51 PKW-Stellplätzen
Baujahr: (laut Bauakte)	2010 (Baufertigstellungsanzeige)
Außenansicht:	Dach: Flachdächer mit extensiver Bepflanzung, Dachterrassen Fassade: Putz, Überwiegend gebrochen weißer und hellgrauer sowie hellgrüner und hellgelber Anstrich Terrassen: Terrasse im Staffelgeschoss und im Erdgeschoss mit Teilüberdachung Fenster: Weiße Kunststofffenster und Fenstertüren, Metallfensterbänke, Kunststoffrollläden Türen: 1-flügelige Kunststoff-Hauseingangstüren mit Glasausschnitt, leichte Stahl-Glas-Vordächer
Modernisierungen (soweit ersichtlich):	Nicht ersichtlich
Geplante Modernisierungen:	Nicht bekannt

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Holzständerbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Bodenplatte Ca. 250 mm Stahlbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Holzständerwände Ca. 18 mm Gipskartonplatten Ca. 0,2 mm PE- Folie Ca. 200 mm Fichte/Kiefer Ca. 200 mm Mineralfaser Ca. 12,5 mm Gipsfaserplatte Ca. 50 mm extrudierter. Polystyrol- Schaum Ca. 5,5 mm Kratzzementputz
Haustrennwände: (laut Bauakte)	2-schalig Holzständerwände
Sonstige tragende Innenwände ab EG: (laut Bauakte)	Holzständerwände

Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Ca. 200 mm Stahlbeton Ca. 80 mm Polystyrol Ca. 50 mm Estrich- Zement
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Holzbalkendecken Metallstabgeländer
Kellertreppen: (laut Bauakte)	Stahltreppe mit Holzstufen
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Stahltreppe mit Holzstufen Metallstabgeländer
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzbalkendecken Ca. 12,5 mm Gipskartonplatten Ca. 2 mm PE- Folie Ca. 240 mm Fichte/Kiefer Ca. 50 mm Mineralfaser Ca. 22 mm Spanplatten Ca. 0,2 mm PE- Folie Ca. 120 mm Mineralfaser Ca. 1 mm Kunststoff- Dachbahn (PVC)
Dachform:	Flach geneigtes Dach bzw. Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Ca. 1 mm Kunststoff- Dachbahn Extensive Begrünung
Kamin:	--
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Drei „Reihenhäuser“ mit je 4 Wohnungen, drei „Reihenhäuser“ mit je 5 Wohnungen, Zwei „Reihenhäuser“ mit je 8 Wohnungen und vier Doppelhäuser mit je 2 Wohnungen mit jeweils einer internen Treppe vom Keller- bzw. Erdgeschoss bis zum 3. Ober- bzw. Staffelgeschoss
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend 2-seitig, teilweise 3-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Anzahl der Sondereigentums-einheiten: (laut Grundakte)	51 Sondereigentums-Einheiten (51 Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften)

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:	Teilweise bodentiefe, ein- bzw. zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, Kunststoffrollläden (manuell)
Hauseingangstüren (Wohnungs-eingangstüren):	1-flügelige Hauseingangstüren in Kunststoff mit Glasausschnitt, weiß
Innen- bzw. Zimmertüren:	Siehe hierzu Sondereigentum, Ziff. 3.7.5

3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation: (teilw. Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
Heizung und Warmwasser-versorgung: (laut Grundakte)	Nah-/ Fernwärme (Holzpellet-Kesselanlage oder eine andere regenerative Wärmeerzeugung) Installation überwiegend unter Putz
Sanitäre Installation: (laut Bauakte)	Je Wohnungseigentum Anschlüsse für Küche, WC und Bad/WC
Klimatechnik:	---

3.3.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Wärmedämmung der Dachfläche vorhanden
Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände: (laut Bauakte)	Vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 2010

Baujahr der Wärmeübergabe: (laut Bauakte)	Ca. 2010
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: (laut Bauakte)	Nah- / Fernwärme Brennstoff: Holzpellets
Endenergiebedarfs-Kennwert: (Bauakte, EnEV-Nachweis)	65,4 kWh/(m²*a)

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

Bauschäden und Baumängel[3] / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Fassade: punktuell Verfärbungen
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen

Straßenseitige Bereiche:	Grundstückseinfriedungen: Keine bzw. Mülltonnenumhausungen Grundstücksbefestigung: Betonsteinpflaster im Bereich der KFZ-Stellplätze und Hauseingängen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Büsche, Sträucher
Gartenseitige Bereiche:	Grundstückseinfriedungen: Metallstabgitterzäune Grundstücksbefestigung: Terrassen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Bepflanzungen, Bäume, Sträucher

3.4.2 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Für die bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit bestehen Sondernutzungsrechte: Teilfläche Garten (im Haus Nr. 7 bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Nr. G 1.29 grün gekennzeichnete Teilfläche

[3] siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

	Zugang zum Haus **(im Haus Nr. 7 bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch hellgrau schraffieren Zugang zum Haus** KFZ-Stellplatz **(im Haus Nr. 7 bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Nr. P29 gekennzeichnete Kraftfahrzeugabstellplatz**
Hausgeld / Instandhaltungs-rücklage:	Hausgeldzahlungen und Instandhaltungsrücklagen sind nicht bekannt. Siehe hierzu auch nachfolgenden Punkt „Besondere Regelungen“.
Besondere Regelungen:	Laut § 4 der Teilungserklärung ist „jeder Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, nicht nur die in seinem Sondereigentum und seiner Sondernutzung stehenden Gebäudeteile, Einrichtung und Anlagen, sondern auch das im Bereich seines Sondereigentums befindliche gemeinschaftliche Eigentum, einschließlich der Außenfassade und des Daches, der Außenwände, Fenster und Türen, Glasscheiben und dergleichen sowie der Grundstückseinzäunung auf seine Kosten in Ordnung zu halten und zu erneuern. Eine Zustimmung der anderen Miteigentümer ist nicht erforderlich. Soweit tatsächlich ausscheidbar und gesetzlich zulässig, sind daher die einzelnen Sondereigentumseinheiten samt Sondernutzungsrechten als selbständige Einheiten anzusehen und zu behandeln, so als ob es sich um entsprechendes Alleineigentum handeln würde. Es bestehen daher im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung eines Wirtschaftsplanes, zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage, zur Instandsetzung und Instandhaltung und dergleichen.“

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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

3.7 Beschreibung des Sondereigentums Räume Nr. H 1.29

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Einheit in der Anlage / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Einheit umfasst laut Aufteilungsplan **die Räume des Reihenmittelhauses (Haus Nr. 7) im mittleren Grundstücksbereich der mehrzeiligen Reihenhausanlage.** Sie besteht aus einem **Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss**. Das Reihenmittelhaus wird separat von der Privatstraße erschlossen und ist 2-seitig (Garten: Südseite, Privatstraße: Nordseite) orientiert.
Grundrissgestaltung:	**Reihenmittelhaus (4-Zimmer-Wohnung)** Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan • im Kellergeschoss aus einem Kellerraum sowie einem Treppenraum, • im Erdgeschoss aus einer Diele, einem Gäste-WC, einer Küche, einem Wohn-/Essraum mit anschließender Terrasse und einer offenen Treppe • im 1. Obergeschoss aus einem Schlafzimmer, einem Zimmer, einem Bad/WC, und einem Treppenflur und • im 2. Obergeschoss aus einem Studio und einer offenen Treppe Eine Teilfläche Garten, der Zugang zum Haus sowie ein Kraftfahrzeugabstellplatz Nr. P29 sind per Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Lediglich der Bereich der in den Plänen nicht dargestellten Terrasse (im Gartenbereich Haus Nr. 7) ist vermessen worden. Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte entnommen und im Bereich der Terrasse ergänzt worden, welche i. S. d. Wohnflächenverordnung zu 25 % als Wohnfläche anrechenbar ist. Die Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
Wohnfläche: (laut Bauakte)	**Ca. 115,8 m²** (WoFlV) c

CHA01-1.29

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, Flächenaufstellung, *im Bereich Terrasse Aufmaß*

Einfamilienhaus

KG	Raum-Nr. laut Bauakte	Raum-bezeichnung laut Bauakte	Nettogrund-fläche [m²] laut Bauakte	Flächen-faktor WoFlV	Wohn-fläche [m²] i. S. d. WoFlV
	-	Treppenhaus	4,68	0,00	0,0
	-	Keller	32,97	0,00	0,0
Summe KG			37,65		**0,0**

EG	Raum-Nr. laut Bauakte	Raum-bezeichnung laut Bauakte	Nettogrund-fläche [m²] laut Bauakte	Flächen-faktor WoFlV	Wohn-fläche [m²] i. S. d. WoFlV
	-	Diele	4,99	1,00	5,0
	-	WC	1,80	1,00	1,8
	-	Kochen	5,91	1,00	5,9
	-	Wohnen / Essen	24,45	1,00	24,5
	-	Terrasse	*15,58*	0,25	3,9
Summe EG			52,73		**41,0**

1. OG	Raum-Nr. laut Bauakte	Raum-bezeichnung laut Bauakte	Nettogrund-fläche [m²] laut Bauakte	Flächen-faktor WoFlV	Wohn-fläche [m²] i. S. d. WoFlV
	-	Flur	4,17	1,00	4,2
	-	Kind	13,81	1,00	13,8
	-	Schlafen	12,53	1,00	12,5
	-	Bad	6,07	1,00	6,1
Summe 1. OG			36,58		**36,6**

2. OG	Raum-Nr. laut Bauakte	Raum-bezeichnung laut Bauakte	Nettogrund-fläche [m²] laut Bauakte	Flächen-faktor WoFlV	Wohn-fläche [m²] i. S. d. WoFlV
	-	Studio	38,22	1,00	38,2
Summe 2. OG			38,22		**38,2**

Summe			165,18		**115,8**

Lichte Raumhöhe:
KG: ca. 2,09 m (lt. Bauakte)
EG: ca. 2,55 m (lt. Bauakte)
1.OG: ca. 2,53 m (lt. Bauakte)
2.OG: min. ca. 2,48 m (lt. Bauakte)

3.7.3 Modernisierungen

Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernsierungen

3.7.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Kellerräume:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Wohn-/Schlafräume / Flure:

Bodenbelag: (teilw. Annahme)	Laminatplatten bzw. Fliesen
Wandbekleidung: (teilw. Annahme)	Putz, Tapete mit Anstrich Teilweise strukturierte Oberfläche (Sichtmauerwerk-Dekor)
Deckenbekleidung: (teilw. Annahme)	Putz, Tapete mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz, Tapete mit Anstrich Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	Putz, Tapete mit Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: (teilw. Annahme)	Fliesen
Wandbekleidung: (teilw. Annahme)	Fliesen 4-seitig, teilweise bis ca. 1,50 m bzw. teilweise raumhoch Putz, Tapete mit Anstrich
Deckenbekleidung: (teilw. Annahme)	Putz, Tapete mit Anstrich

Terrasse:

Bodenbelag:	Betonsteinplatten
Einfriedung:	Keine
Überdachung:	Metall-Konstruktion mit Kunststoff-Stegplatten-Deckung

3.7.5 Fenster und Türen

Fenster:	Siehe hierzu Ziff. 3.3.5
Haus- bzw. Wohnungs-Eingangstür:	Siehe hierzu Ziff. 3.3.5
Zimmertüren / Innentüren:	1-flügelige, beschichtete Türen in Holz bzw. Holzwerkstoff, beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen Metallbeschläge

3.7.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation:	Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.6) Flächenheizkörper
Warmwasser-versorgung:	Zentral
Sanitäre Installation: (laut Bauakte)	Keller: Waschmaschinen-Anschluss Küche EG: Spülen-Anschluss Gäste-WC EG: WC, Waschbecken Bad/WC 1. OG: Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	--

3.7.7 Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten

Zubehör:	---
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Einbaugeräten
Einbauten:	---

3.7.8 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden[4] / Zustand des Sondereigentums:	Keller: Verschmutzung der Oberflächen teilweise mit Rückständen von ehemaligen Wasserschäden[5], zurückgebaute Trennwände und im Bereich der Bodenanschlüsse fehlende Beläge Innenräume EG: Verwerfungen im Bereich der Geschossfuge im Treppenbereich EG

[4] Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen

[5] Nach Angaben des Eigentümervertreters

	zum 1. OG Innenräume 1. OG + 2. OG: kein Zutritt, nicht besichtigt Haustechnik: Rauchwarnmelder abmontiert
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	So weit besichtigt, befindet sich das Sondereigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweisem Instandsetzungsbedarf.

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 Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Vorhandenes, jedoch begrenztes Kaufangebot an Wohnhäusern in einem Umkreis von 1 km (Ø)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Gute Wohnlage innerhalb von Wiesbaden, Stadtteil Rheingauviertel-Hollerborn (Ø +)
- Überwiegend aufgelockerte und durchgrünte Bebauung des Stadtteils (Ø +)
- Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Wiesbaden (Ø +)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an Einfamilienhäusern vergleichbaren Baujahrs in einem Radius von 1 km (+)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an Einfamilienhäusern in WEG-Form vergleichbaren Baujahrs in einem Radius von 3 km (+)
- Begrenztes Mietangebot an Einfamilienhäusern in einem Radius von 3 km (Ø +)
- Begünstigende Baulasteintragung (Ø)
- Lage des gegenständlichen Sondereigentums in einer Reihenhausanlage des Baujahr 2010 (Ø +)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø)
- 2-seitige Orientierung des gegenständlichen Sondereigentums (Ø)
- Terrasse im EG (Ø +)
- Mittlerer bis gehobener Gebäudestandard und Innenausbau (Ø +)
- Sondernutzungsrechte zugeordnet (+)
- Stellplatz zugeordnet bei begrenztem Parkplatzangebot im öffentlichen Raum (+)
- Baulicher Zustand des Sondereigentums (Ø)
- Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)

- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen und Baukosten auf erhöhtem Niveau, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Breites Kaufangebot an Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 1 km (-)
- Vorhandenes Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius (Ø)
- Dezentrale Wohnlage innerhalb von Wiesbaden (Ø)
- Altstandort (Sanierung [Dekontamination] abgeschlossen) (Ø -)
- Reihenhaus in WEG-Form (Sondereigentum) (Ø -)
- Mittelgroße Eigentümergemeinschaft (Ø)
- Holzständerbauweise (Ø -)
- Erschließung des Reihenhauses mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (Ø -)
- Vermietungssituation des gegenständlichen Wohnungseigentums nicht abschließend bekannt (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 1/51 Miteigentumsanteil an dem mit 51 Einfamilienreihenhäusern bebauten Grundstück in 65197 Wiesbaden, Charlotte-Posenenske-Straße 1-36 u.a., verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im KG, EG, 1. OG, 2. OG im Haus Nr. 7, im Aufteilungsplan mit Nr. H 1.29 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer grün gekennzeichneten Teilfläche im Aufteilungsplan mit G 1.29 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem hellgrau schraffierten Zugang zum Haus sowie dem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. P29 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Raumeigentums-Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	43699	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Wiesbaden	63	1052	8.949 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens:

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.
Die Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ergab, dass eine zwar begrenzte Anzahl von Kaufpreisen, jedoch von qualitativ sehr gut übereinstimmenden Vergleichsobjekten verfügbar ist.
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 **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)zu ermitteln.

Zusätzlich wird das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021) durchgeführt.

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor 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 5890063) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land (unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit)
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	8.949 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 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)		= 1.200,00 €/m²			
	II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.10.2025	× 1,000		
	III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5890063	Zone 5890063	× 1,000		
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000		

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.200,00 €/m²		
WGFZ	0,8	0,7	× 0,970		E1
Fläche (m²)	keine Angabe	8.949	× 1,000		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000		
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 1.164,00 €/m²**		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 1.164,00 €/m²**		
Fläche	× 8.949 m²		
beitragsfreier Bodenwert	=10.416.636,00 € rd. 10.400.000,00 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 insgesamt **10.400.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:
Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,70	0,910
Vergleichsobjekt	0,800	0,940

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,970**

5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/51) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	10.400.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	10.400.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/51	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	203.921,56 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 203.921,56 € **rd. 204.000,00 €**	

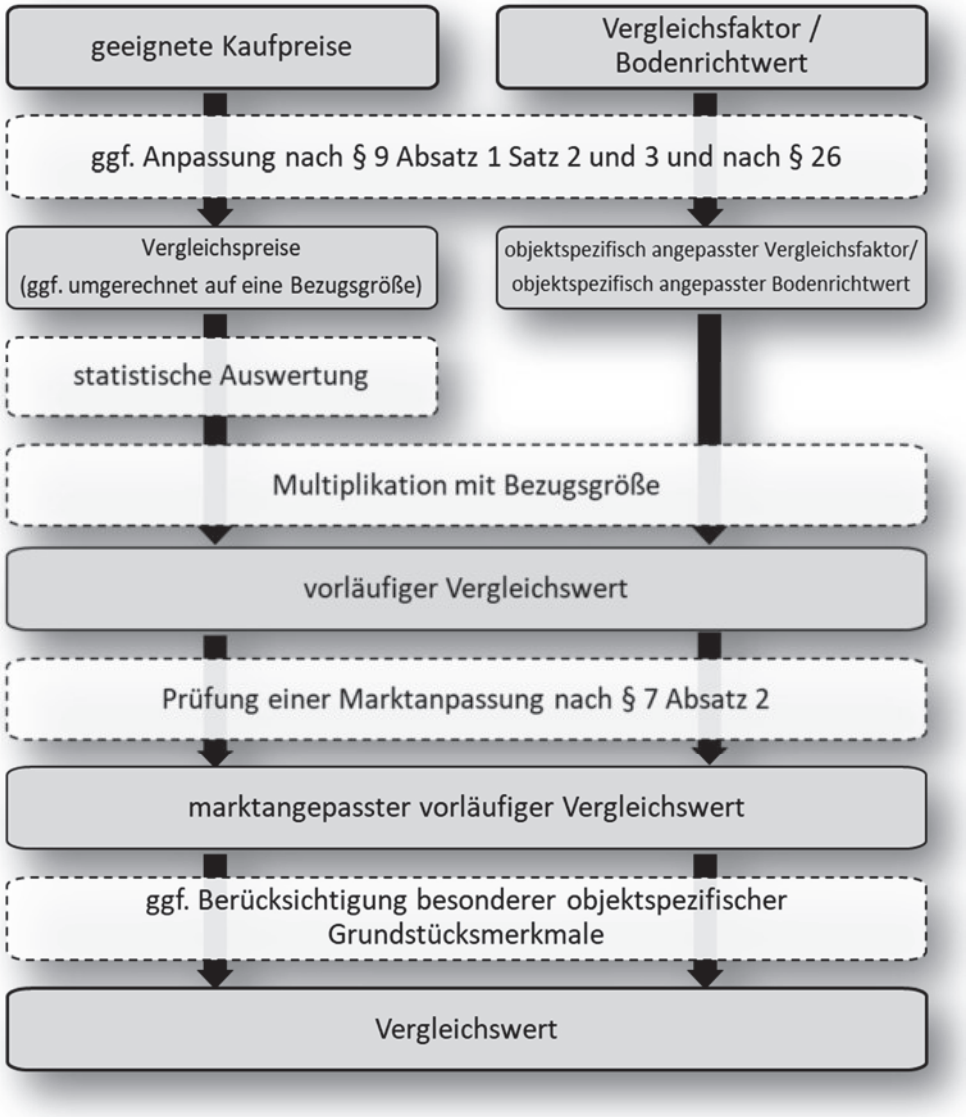
Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 **204.000,00 €**.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 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.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema
(Quelle: ImmoWertA)

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 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.

5.4.2.2 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.

5.4.2.3 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.

5.4.2.4 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.

5.4.2.5 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).

5.4.2.5.1 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-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.

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

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

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 01.10.2025.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in WEG-Form
- des Baujahrs 2010
- in Holzständerbauweise
- mit einer Geschossigkeit von 2 bis 3 Vollgeschossen
- mit der Wohnfläche Ø 126 m² (Bandbreite: 103 – 154 m²)
- im Kaufzeitraum 2022 bis 2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- in Wiesbaden, Stadtteil Rheingauviertel / Hollerborn
- Planungsraum Güterbahnhof
- in guter Lage
- in der unmittelbaren Umgebung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentums

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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

Die im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 veröffentlichte „Preisentwicklung für Wohnungen im Wiederverkauf“ wurde nicht verwendet, da diese nicht aktuell genug ist.

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

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe,

Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Wiesbaden)
- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich I. Quartal 2022 bis II. Quartal 2025).

Die **Anpassung der Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt
- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die **Anpassung des Gebäudetyps** der Vergleichskaufpreise erfolgt
- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Abschläge der Normalherstellungskosten (NHK 2010) zwischen dem Typ „Reihenmittelhäuser“ und dem Typ „Reihenendhäuser und Doppelhaushälften“.

5.4.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 10	11	12	13
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	739.000,00	780.000,00	555.000,00	635.000,00
Wohnfläche [m²]	115,80	131,26	131,26	111,95	120,46
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	5.630,05	5.942,40	4.957,57	5.271,46
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	01.10.2025	29.04.2022 × 0,890	30.05.2022 × 0,890	26.08.2022 × 0,900	29.08.2022 × 0,900
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		5.010,74	5.288,74	4.461,81	4.744,31
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	115,80	131,26 × 1,020	131,26 × 1,020	111,95 × 1,000	120,46 × 1,000
Lage Anpassungsfaktor	gute Lage	gute Lage × 1,000	gute Lage × 1,000	gute Lage × 1,000	gute Lage × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	KG, EG, 1.OG, 2. OG	KG, EG, 1.OG, SG × 1,000	KG, EG, 1. OG, SG × 1,000	EG, 1. OG, 2. OG × 1,000	KG, EG, OG, SG × 1,000
Vermietung Anpassungsfaktor	Annahme: nicht vermietet	teilvermietet × 1,000	Mieterkauf × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Baujahr Anpassungsfaktor	2010	2010 × 1,000	2010 × 1,000	2010 × 1,000	2010 × 1,000
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	51	51 × 1,000	51 × 1,000	51 × 1,000	51 × 1,000
Typ Anpassungsfaktor	Reihenmittelhaus	Doppelhaus-hälfte × 0,940	Doppelhaus-hälfte × 0,940	Reihenmittel-haus × 1,000	Reihenmittel-haus × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.804,30	5.070,84	4.461,81	4.744,31
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.804,30	5.070,84	4.461,81	4.744,31

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (10 - 13)
E159 Lage: Wiesbaden / Güterbahnhof
E259 Lage: Wiesbaden / Güterbahnhof
E359 Lage: Wiesbaden / Güterbahnhof
E459 Lage: Wiesbaden / Güterbahnhof

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 14			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	625.000,00			
Wohnfläche [m²]	115,80	120,60			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	5.182,42			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	01.10.2025	27.06.2025			
zeitliche Anpassung		× 0,990	×	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		5.130,60			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	115,80	120,60			
Anpassungsfaktor		× 1,010	×	×	×
Lage	gute Lage	gute Lage			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Geschosslage	KG, EG, 1.OG, 2. OG	KG, EG, OG, SG			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Vermietung	Annahme: nicht vermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Baujahr	2010	2010			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Wohneinheiten	51	51			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Typ	Reihenmittelhaus	Reihenend-haus			
Anpassungsfaktor		× 0,940	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.870,99			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.870,99			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (14)
E159 Lage: Wiesbaden / Güterbahnhof

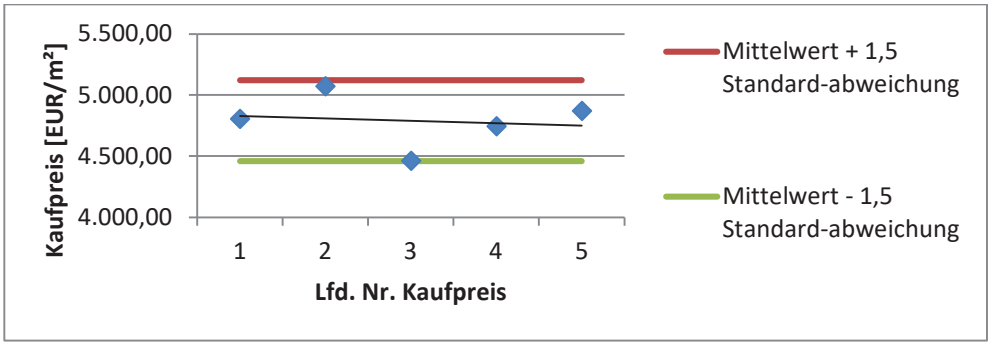
5.4.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.790,45 €/m²** (Standardabweichung +/-221,04 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.458,89 €/m² bis 5.122,01 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,05 lässt auf eine niedrige Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Einer der fünf Kaufpreise ist innerhalb der Bandbreite 5.000 bis 6.000 €/m² und vier der fünf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 5.000 €/m²gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		23.952,26 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	Rd.	4.790,00 €/m²

5.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.790,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.790,00 €/m²	
Wohnfläche	× 115,80 m²	
Zwischenwert	= 554.682,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 554.682,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 554.682,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 5.000,00 €	
Vergleichswert	= 559.682,00 € rd. **560.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit rd. **560.000,00 €** ermittelt.

5.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.5.1.1 Instandsetzungserfordernis / Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden:	Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.8, 3.4.2, 3.7.8 und 5.4.2.5.1 verwiesen. Die Höhe einer Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Nach dem ersichtlichen Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der näheren und mittleren Zukunft als niedrig bewertet. Für das Sondereigentum besteht Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Der Wertabschlag hierfür wird aufgrund einer pauschalen Schätzung mit rd. -10.000,00€ beziffert (entspricht rd. 90 €/m² Wohnfläche). **Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.**

5.4.5.1.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:	Der Vermietungszustand ist nicht abschließend bekannt. Möglicherweise bestehende Mietabweichungen werden nicht berücksichtigt.

5.4.5.1.3 Sondernutzungsrecht an den Grundstücksflächen

Sondernutzungsrecht:	Siehe Ziff. 1.1 und Ziff. 3.7.1 Der Wert für die per Sondernutzungsrecht zugeordneten Grundstücksflächen (Garten, Zugang) ist in den Ansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt.

5.4.5.1.4 Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz

Sondernutzungsrecht:	Der Wert für das zugeordnete Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz in wird ein Wertzuschlag in Höhe einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Miete in Höhe von rd. **15.000 €** berücksichtigt. Die Nettokaltmiete für den gegenständlichen Außenstellplatz wird aufgrund einer Vergleichsmiete, gestützt durch Angebotsmieten von Immobilienportalen (Immobilienscout), mit 50,00 €/Stellplatz p. M. bestimmt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

CHA01
Wertermittlung Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz

Ertragswertermittlung		Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.		Betrag [EUR]
Jahresrohertrag	Stellplatz (Angebotsmieten)	1,00	50,00	12,00	600,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)				-165,00
	Verwaltungskosten			47,00	
	Instandhaltungskosten			106,00	
	Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags			12,00	
Jahresreinertrag	jährlich				435,00
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	65 Jahre, 2,3 % (ImmoWertV)				33,562
Barwert					14.599,47

Sondernutzungsrecht Stellplatz	**15.000,00**

5.4.5.1.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		15.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz	15.000,00 €	
Summe		15.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Instandsetzungserfordernis	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

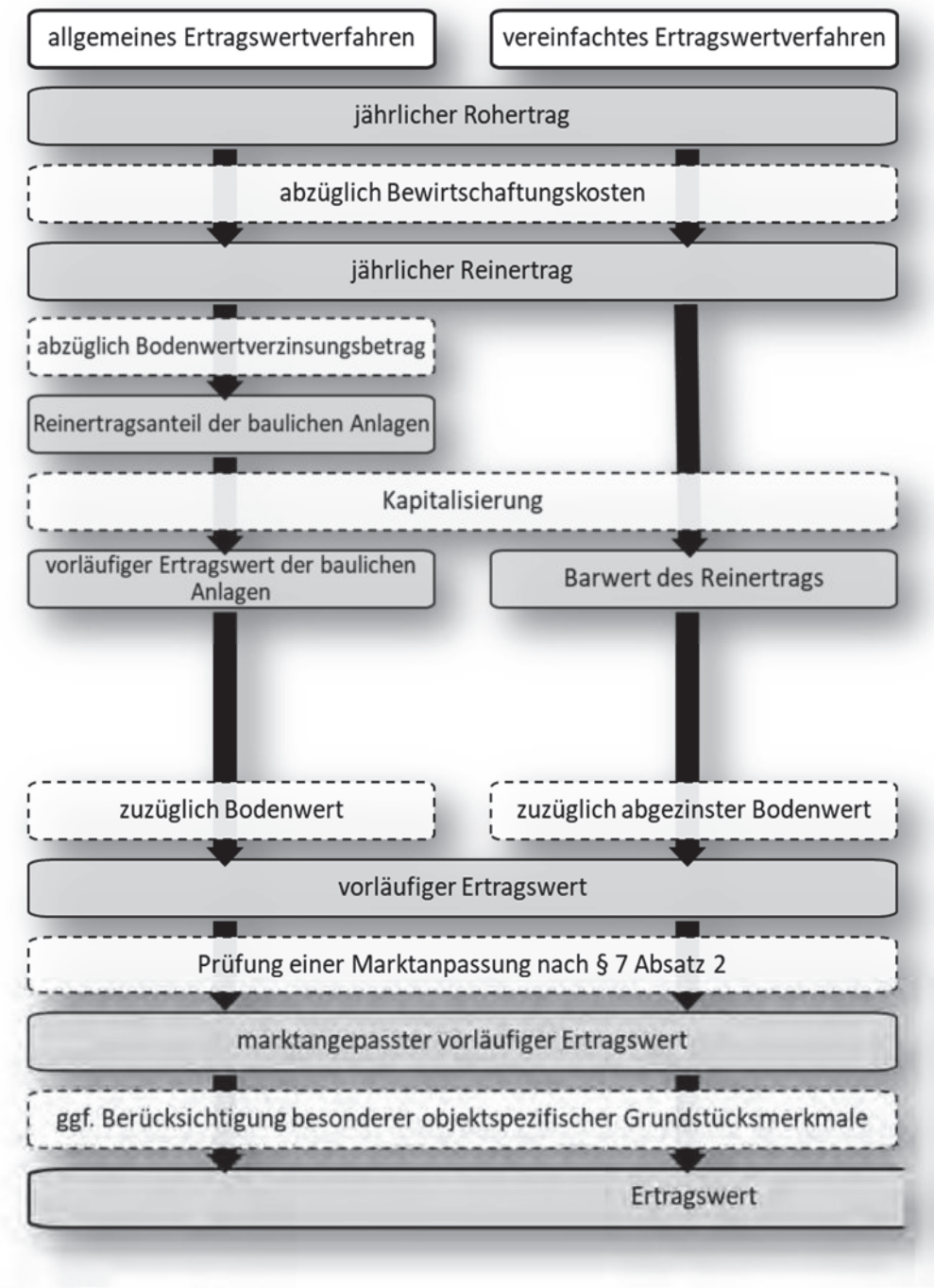
Gesamt	**5.000,00 €**

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 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)

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.5.2.1 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.

5.5.2.2 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.

5.5.2.3 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).

5.5.2.4 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.

5.5.2.5 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.

5.5.2.6 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).

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

Baumängel / Bauschäden:	Siehe Ziff. 5.4.2.5.1

5.5.2.7 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.

5.5.3 Ertragswertermittlung

5.5.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienreihenhäuser)	H 1.29	Wohnung KG, EG, 1. OG, 2. OG	115,80		-	k. A.	k. A.
Summe			115,80	-		k. A.	k. A.

5.5.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienreihenhäuser)	H 1.29	Wohnung KG, EG, 1. OG, 2. OG	115,80		12,50	1.447,50	17.370,00
Summe			115,80	-		1.447,50	17.370,00

5.5.3.3 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)		**17.370,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.397,60 €**
jährlicher Reinertrag	=	**14.972,40 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,30 %** von **204.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**4.692,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**10.280,40 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,30 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **65** Jahren Restnutzungsdauer	×	**33,562**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**345.030,78 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**204.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**549.030,78 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**549.030,78 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	**5.000,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**554.030,78 €**
	rd.	**554.000,00 €**

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.5.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Siehe Ziff. 3.7.2

5.5.4.2 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 zunächst auf Basis des Mietspiegels Wiesbaden 01.01.2021 bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt:

- Gruppe IV
- Baujahr der Wohnungen ab dem 01.01.2000
- Wohnlage: gut
- c)Wohnungen ab 100 m²
- b) mit Heizung, mit Bad
- Mittelwert 11,37 €/m²
- +10% Zuschlag für Reihenmittelhaus
- rd. **12,50 €/m²** Nettokaltmiete p. M.

Stellplatzmiete: Siehe Ziff. 5.4.5.1.4

5.5.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungs-kosten: Die vermieterseits 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. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 115,80 m² × 14,00 €/m²	1.621,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	347,40 €
Summe		2.397,60 €

5.5.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Wiesbaden 2025 bestimmt und zu Grunde gelegt. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (vermietet) wurde aus 35 Kaufpreisen des Jahres 2024 mit 2,0 % (Median 2,0 %, Standardabweichung +/- 0,6 %-Punkte) abgeleitet.
Für das gegenständliche **Wohnungseigentum** wird der Liegenschaftszinssatz auf etwas erhöhtem Niveau[6] mit **2,3 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Wohnungseigentum liegt in einer Einfamilienreihenhausanlage in dezentraler, guter Lage. Es verfügt über etwas höhere Ertragsmöglichkeiten als übliche Eigentumswohnungen und eine längere Restnutzungsdauer mit den damit verbundenen Risiken.

Ertragswertmodell für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke

Untersuchungszeitraum	jährlich
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Wohn-/Nutzfläche	Abfrage, Bauakte
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV Anlage 3 Abschnitt I (Wohnnutzung) bzw. Abschnitt II (gewerbliche Nutzung)
Gesamtnutzungsdauer	Leitfaden I
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – modifiziertem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	entsprechend § 41 ImmoWertV

[6] Mittlerer Liegenschaftszinssatz 2,0 %; hier: im Bereich der 0,5-fachen Standardabweichung oberhalb des Mittelwerts (2,0% + 0,6%-Punkte * 0,5 = 2,3 %)

Ertragswertmodell

(Quelle: Leitfaden II zur einheitlichen Auswertung der Kaufverträge)

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohnungseigentum

Sachlicher Anwendungsbereich:	Wohnungseigentum (vermietet)
Räumlicher Anwendungsbereich:	Wiesbaden
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2024
Kaufverträge:	35
Marktüblich erzielbare Miete:	Für Wohnungseigentum: Mietspiegel Wiesbaden 2021
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	> ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Bodenwert:	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Lage:	Alle Lagen
Mittleres Vertragsdatum:	Keine Angabe

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes
(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze (LZ) / Rohertragsfaktoren (REF)

Tabellenfortsetzung

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2024	Dreifamilienhäuser RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Ein-/Zweifamilienhäuser* RND > 20	Wohnungseigentum (vermietet) RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre
Ø Liegenschaftszinssatz (in %)	**2,7**	**1,7**	**2,0**
Standardabweichung (LZ)	0,8	0,7	0,6
Median (LZ)	2,5	1,7	2,0
Rohertragsfaktor	**25,7**	**30,5**	**k.A.**
Standardabweichung (REF)	5,1	4,8	k.A.
Anzahl der Kauffälle (2024)	12	181	35
Ø Nettokaltmieten(€/m²)	9,53	11,02	10,69
Spanne der Nettokaltmieten (€/m²)	8,60 - 10,51	8,32 - 14,30	8,33 - 15,29
Ø Wohn- / Nutzflächen (m²)	224	146	71
Ø Anzahl Einheiten	3	1 - 2	k.A.
Ø Bodenrichtwert (€/m²)	982	1.080	1.090
Bodenrichtwertspanne (€/m²)	800 - 1.250	600 - 1.900	725 - 2.100
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	30	33	29
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	18,1	14,8	18,3

Liegenschaftszinssatz
(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

5.5.4.5 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 Einfamilienhaus (in WEG-Form) wird mit 80 Jahren zu Grunde gelegt.

5.5.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden 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. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 2010 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von: • der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und • dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2010 = 15 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 15 Jahre =) 65 Jahren • und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 65 Jahren.

5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	Siehe Ziff. 5.4.5.1

5.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

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

CHA01

Nettoanfangsrendite (NAR)

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

Jahresreinertrag [EUR]	**14.972**
Vorläufiger Vergleichswert [EUR]	**554.682**
Erwerbsnebenkosten 11 %	61.015

$$\textbf{NAR} = 100 \times \frac{\textbf{14.972}}{\textbf{615.697}} = \textbf{2,4 \%}$$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR] (modellkonform: Mietspiegel 2021) **17.370**

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

$$\textbf{Ertragsfaktor} = \frac{\textbf{554.682}}{\textbf{17.370}} = \textbf{31,9}$$

Ertragsfaktor *Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser* , RND > 20 Jahre	30,5
(Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)	(25,7 - 35,3)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{\text{Vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$$

Wohnfläche [m²] **115,8**

$$\textbf{Gebäudefaktor} \text{ [EUR/m² WF]} = \frac{\textbf{554.682}}{\textbf{115,80}} = \textbf{4.790}$$

Gebäudefaktor Reihenhäuser in WEG-Form, Neubau	5.149
Vergleichsfaktor Wohnungseigentum, BRW-Bereich 750 - 1.249 EUR/m², Baujahr 1991 - 2019	4.170
Wohnfläche 100 - 129 m² (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025) [EUR/m² Wohnfläche]	

5.7 Verkehrswert

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-objekt	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Ertragswert	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Räume Nr. H 1.29	549.031 €	554.682 €	5.000 €	554.000 €	**560.000 €**	0 €	**560.000 €**

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignete Bewertungsobjekt **"Räume Nr. H 1.29"** in dezentraler, guter Lage in Wiesbaden, Stadtteil Rheingauviertel / Hollerborn, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem sehr begrenzten Angebot von Einfamilienreihenhäusern (in WEG-Form) vergleichbaren Baujahres in Wiesbaden ausgegangen. Der **Vergleichswert** für das Reihenmittelhaus (in WEG-Form) wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **560.000,00 €** ermittelt. Der Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **4.836 €/m²** inklusive Sondernutzungsrechte (unter Zugrundelegung einer Wohnfläche von 115,80 m² laut Bauakte).
Der **Ertragswert** wurde mit **554.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem maßgeblichen Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswertverfahren, vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Mitteilung möglicher Mietverhältnisse, mit **560.000,00 €** 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 01.10.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 1/51 Miteigentumsanteil an dem mit 51 Einfamilienreihenhäusern bebauten Grundstück in 65197 Wiesbaden, Charlotte-Posenenske-Straße 1-36 u.a., verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im KG, EG, 1. OG, 2. OG Haus Nr. 7, im Aufteilungsplan mit Nr. H 1.29 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer grün gekennzeichneten Teilfläche, im Aufteilungsplan mit G 1.29 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an dem hellgrau schraffierten Zugang zum Haus sowie dem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. P29 bezeichnet,

Raumeigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesbaden	43699	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiesbaden	63	1052

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit rd.

560.000 €

in Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 23.10.2025 Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf

5.8 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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.

Urheberschutz, 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

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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 Anlagetechnik 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 Fotos



7.1.1 Straßenansicht, Blick vom südlich angrenzenden Flurstück Richtung Norden



7.1.2 Straßenansicht, Blick vom westlich angrenzenden Flurstück Richtung Osten



7.1.3 Ostansicht, Blick vom südöstlich angrenzendem Flurstück Richtung Westen



7.1.4 Südostansicht, Blick vom südöstlich angrenzendem Flurstück Richtung Nordwesten



7.1.5 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordwesten



7.1.6 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordosten



7.1.7 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südosten



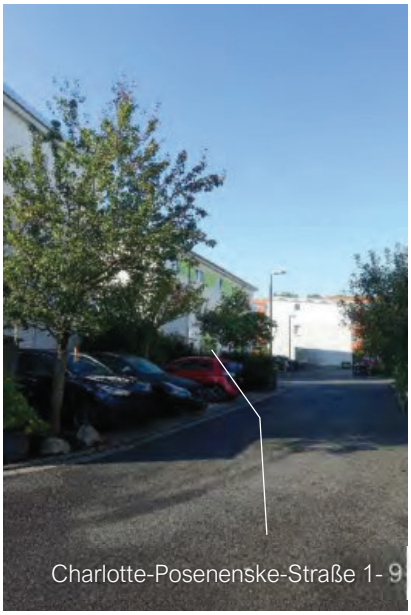
7.1.8 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südosten



7.1.9 Nordfassade, Blick von der Privatstraße (Haus 26) Richtung Süden



7.1.10 Südfassade, Blick von der Privatstraße (Haus 2) Richtung Nordosten



7.1.11 Nordfassade, Blick von der Privatstraße (Haus 11) Richtung Südwesten



7.1.12 Südfassade, Blick vom Fußweg zwischen den Hausgruppen 1 bis 9 und 27 bis 35 Richtung Nordosten



7.1.13 Nordfasade, Blick vom Fahrweg der Privatstraße Richtung Süden



7.1.14 Hauseingang, Blick vom Fahrweg der Privatstraße



7.1.15 Gartenfläche der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Süden



7.1.16 Gartenfläche der gegenständlichen Einheit, Blick Richtung Norden