

Geschäftsnummer 61 K 53/24

Gutachten Nr. W 01/XXV

(Korrigierte Ausfertigung Pkt. 2.1 und Pkt. 2.5)

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in
65189 Wiesbaden, Theodorenstraße 16c und das mit
einem Reihenendhaus bebaute Grundstück in
65189 Wiesbaden, Theodorenstraße 16d sowie das
unbebaute Grundstück
Gemarkung Wiesbaden, Flur 121 Flurstück 19/24

Stichtag der Wertermittlung: **17. Dezember 2024**

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 28. März 2025

Ausfertigung Nr. 1



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 6
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 6
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 6
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 7
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 7
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 9
1.6 Objektbesichtigung	Seite 9
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 10
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 10
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 11
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 11
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 11
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 11
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 12
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 12
3.1 Lagemerkmale	Seite 12
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 14
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 16
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 16
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 18
4.1 Reihenmittelhaus Theodorenstraße 16c	Seite 18
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 18
4.1.2 Bauzahlen	Seite 19
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 19
4.1.4 Ausbau	Seite 20
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 21
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 21
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 21
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 21
4.1.8 Energetische Eigenschaften	Seite 21
4.1.10 Baulicher Zustand	Seite 21
4.1.11 PKW-Stellplätze/Garage	Seite 22
4.1.12 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 22
4.1.13 Nebengebäude	Seite 22
4.1.14 Gesamtbeurteilung	Seite 22
4.2 Reihenedhaus Theodorenstraße 16c	Seite 22
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 26

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

6	Verkehrswertermittlung für das Grundstück Theodorenstraße 16c	Seite 28
6.1	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 28
6.1.1	Bodenrichtwert	Seite 28
6.1.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 28
6.1.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 29
6.2	Ermittlung des Sachwertes	Seite 30
6.2.1	Herstellungskosten	Seite 30
6.2.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 32
6.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 34
6.2.4	Sachwertfaktor	Seite 35
6.2.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 36
6.2.6	Sachwertermittlung	Seite 37
6.3	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 40
6.3.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 41
6.3.2	Rohertrag	Seite 41
6.3.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 42
6.3.4	Jahresreinertrag	Seite 43
6.3.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 44
6.3.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 44
6.3.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 44
6.3.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 45
6.3.9	Ertragswert	Seite 45
6.3.10	Liquidationswert	Seite 45
7	Verkehrswertermittlung für das Grundstück Theodorenstraße 16d	Seite 47
7.1	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 47
7.1.1	Bodenrichtwert	Seite 47
7.1.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 47
7.1.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 48
7.2	Ermittlung des Sachwertes	Seite 49
7.2.1	Herstellungskosten	Seite 49
7.2.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 51
7.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 53
7.2.4	Sachwertfaktor	Seite 54
7.2.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 55
7.2.6	Sachwertermittlung	Seite 56
7.3	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 59
7.3.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 60
7.3.2	Rohertrag	Seite 60
7.3.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 61
7.3.4	Jahresreinertrag	Seite 62
7.3.5	Liquidationswert	Seite 63
8	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 64
8.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 65
8.2	Verkehrswert	Seite 65

Anlage 1 bis 5 Seite 67 - 80

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

<u>Objekt I:</u>	Reihenmittelhaus Theodorenstraße 16c in 65189 Wiesbaden
Wertermittlungsstichtag:	17. Dezember 2024
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	520.000,00 € (gerundet)
Art der Nutzung:	Wohnnutzung
Wohnfläche:	ca. 118,70 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> 3 Kellerräume, Heizungskeller <u>Erdgeschoss:</u> Wohnzimmer, Küche, WC und Diele <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Bad und Flur, Balkon <u>Dachgeschoss:</u> 2 Zimmer und Flur
Garagen-/ Pkw-Stellplatz:	Nicht vorhanden
Grundstücksgröße:	289 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwert:	520.000,00 €
Baujahr:	1950
Restnutzungsdauer:	19 Jahre (fiktiv)
Sachwert:	524.000,00 €
Ertragswert:	480.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Objekt II: Reihenendhaus
Theodorenstraße 16d in
65189 Wiesbaden und das
unbebaute Grundstück
Gemarkung Wiesbaden, Flur 121 Flurstück 19/24

Wertermittlungsstichtag: 17. Dezember 2024

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **1.060.000,00 €** (gerundet)

Art der Nutzung: Wohnnutzung

Wohnfläche: ca. 131,87 m²

Anzahl der Räume: Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Heizungskeller
Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, WC und Diele
Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad und Flur, Balkon
Dachgeschoss: 2 Zimmer und Flur

Garagen-/ Pkw-Stellplatz: Nicht vorhanden

Grundstücksgröße: 450 m² + 175 m² = 625 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: 1.125.000,00 €

Baujahr: 1950

Restnutzungsdauer: 19 Jahre (fiktiv)

Sachwert: 1.061.000,00 €

Ertragswert: 1.085.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte mich mit Schreiben vom 19.11.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 24.10.2024 am 22.11.2023 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 19.11.2024.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **17. Dezember 2024**. Das Wohnhaus Theodorenstraße 16c war nicht zugänglich und konnte nur von außen besichtigt werden.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurde die Wohnfläche des Reiheneckhauses 16d aufgemessen. Es wurden keine weiteren Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden durch eigene Berechnungen ermittelt.

Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Grundbuch von Wiesbaden-Innen Blatt 39590 in Ansatz gebracht.

1.3.2 Das Wohnhaus Theodorenstraße 16c konnte nicht besichtigt werden, da die Zugänglichkeit im Rahmen der Objektbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Auftragsgemäß wurde die Beschreibung und Verkehrswertermittlung des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks Theodorenstraße 16c in dem vorliegenden Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den im Rahmen des Ortstermins erhaltenen Informationen erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entsprechend dem (fast) baugleichen Wohnhaus Theodorenstraße 16d in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgt ebenfalls anlog der Beschreibung des besichtigten Wohnhauses Theodorenstraße 16d.

1.3.3 Von den Eigentümern oder Mietern (Theodorenstraße 16c) eingebrachte Einrichtungsgegenstände werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” erstellt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgereicht Wiesbaden erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Wiesbaden-Innen Blatt 39590.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich im Rahmen eines Vorgutachtens nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen.

1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Dienstag, den 17. Dezember 2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:40 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Ein Vertreter der Schuldnerin (Eigentümerin)
- und der Sachverständige

Die Gläubigerin wurde mit Schreiben vom 26.11.2024 zu der Objektbesichtigung eingeladen. Ein Vertreter der Gläubigerin ist zu der Objektbesichtigung nicht erschienen.

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

2 **Gegenstand der Wertermittlung**

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 **Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgericht Wiesbaden
Grundbuch von Wiesbaden-Innen
Blatt 39590

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 8: Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/20
Gebäude- und Freifläche
Theodorenstraße 16c
Größe 2 a 89 m²

Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/21
Gebäude- und Freifläche
Theodorenstraße 16d
Größe 4 a 50 m²

Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24
Gebäude- und Freifläche
Theodorenstraße 16d
Größe 1 a 75 m²

zu 8: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/16 (Blatt 36554) in Abt. II Nr. 1;

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

(aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben)

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd.-Nr. 2: Nur lastend auf Flurstück 19/24:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für und, als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB;

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu den öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine weiteren Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses der Stadt Wiesbaden wurde schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden enthielt zum Wertermittlungsstichtag das Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 121 Flurstück 19/20 und das Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 121 Flurstück 19/21 betreffend verschiedene Eintragungen.

Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 121 Flurstück 19/20:

- Mitbenutzungsrecht von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Flurstücks 19/21 und Flurstück 19/23.
- Erhaltungsverpflichtung verbundener gemeinsamer Bauteile Flurstück 19/19 und Flurstück 19/21

Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 121 Flurstück 19/21:

- Mitbenutzungsrecht von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Flurstücks 19/23.
- Erhaltungsverpflichtung verbundener gemeinsamer Bauteile Flurstück 19/20.
- Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks Gemarkung Wiesbaden, Flur 121 Flurstück 19/23.

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag war das Reihenmittelhaus Theodorenstraße 16c bewohnt und vermietet. Das Reihenendhaus Theodorenstraße 16d stand leer und war nicht vermietet. Es gibt keine Informationen zu Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass keine weiteren bestehen.

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Wiesbaden-Innen Blatt 39590 ist zu Gunsten der Bewertungsgrundstücke ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/16 vermerkt.

Die in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 2 vermerkte beschränkte persönliche Dienstbarkeit enthält eine Bebauungsbeschränkung des unbebauten Flurstücks 19/24 mit einem Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie eingeschränkter Firsthöhe. Die Dienstbarkeit ist für das unbebaute Grundstück nicht wertrelevant.

In dem Gutachten werden das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht und Eintragung in Abteilung II als besondere rechtliche Gegebenheit berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine aktuellen Informationen über den Einheitswert und den Versicherungswert der Brandversicherung sowie über frühere Verkehrswertgutachtens für das Bewertungsgrundstück.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen**3.1 Lagemerkmale****Gebietslage**

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 285.500)

Makrolage

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit ca. 285.500 Einwohnern nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Wiesbaden zählt neben Frankfurt am Main, Mainz und Darmstadt zu den Kernstädten des Rhein-Main-Gebiets. Die Entfernungen nach Frankfurt und den Rhein-Main-Flughafen betragen ca. 30 km. Neben der hessischen Landesregierung haben Landes- und Bundesbehörden sowie das Bundeskriminalamt ihren Sitz in der Stadt. Die Arbeitslosenquote liegt derzeit bei etwa 7,0 %, die Kaufkraft liegt mit rd. 22.700 €/Einwohner um 13,40 % über dem Bundesdurchschnitt.

Die am Rhein gelegene Stadt ist zudem Wirtschaftszentrum mit ausgeprägter Spezialisierung auf die öffentliche Verwaltung und die Dienstleistungsbranche. Von den etwa 125.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Wiesbaden arbeiten gut 80 % im tertiären Sektor. Außerhalb der öffentlichen Verwaltung liegen die Kernkompetenzen bei den Versicherungs- und Finanzdienstleistungen sowie im Bereich der Informations- und Kommunikations- bzw. Medienbranche.

Ebenso hat die Stadt für das produzierende Gewerbe, wie beispielsweise den Maschinenbau, die chemische Industrie, das Ernährungsgewerbe und die Elektrotechnik einen bedeutenden Stellenwert. Wiesbaden ist darüber hinaus weiterhin Standort der US-amerikanischen Streitkräfte mit mehreren Kasernen und dem Militärflugplatz Wiesbaden-Erbenheim.

Die Stadt Wiesbaden bietet alle Vorzüge einer Großstadt und verfügt in der Nähe des Taunus und des Rheingaus in landschaftlich schöner Umgebung über Naherholungsbereiche. In Wiesbaden stehen ausreichende Kindergärten und Schulen zur Verfügung.

Die Makrolage wird insgesamt als **gut** beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 900 m östlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Luisenforum' rd. 1,2 km westlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Stadtwald existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Demografische Entwicklung

Wiesbaden wird laut dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen bis zum Jahr 2030 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2015 verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Wiesbaden ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Wohnhäusern und Eigentumswohnungen zunehmen wird.

Verkehrslage

Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B54 und B455 sowie u.a. über die Autobahnen A66, A671 und A643 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 4 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Dotzheim' bzw. bei den Anschlussstellen 'Wiesbaden-Biebrich' und 'Wiesbaden-Erbenheim' an die A66. Die Bushaltestelle 'Alwinenstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Wiesbaden und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 30 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

Das Umfeld des Objekts verfügt, unter Beachtung der Nähe zur Stadtmitte von Wiesbaden mit sämtlichen grundlegenden öffentlichen und privaten Einrichtungen, über eine „gute“ Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen im näheren Umfeld und in der Innenstadt von Wiesbaden zur Verfügung.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Nachbarschaftsbebauung

Die überwiegend wohnbauliche Nachbarschaftsbebauung wurde mit 2- und 3-geschossiger Wohnhausbebauung vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Theodorenstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus. Der Lärmpegel des innerstädtischen Anliegerverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 55-59 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der guten Infrastruktur im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden und der festgestellten geringen Immissionen eine „sehr gute“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

3.2.1 Grundstück Theodorenstraße 16c

Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/20

Größe

Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/20

Fläche des Grundstücks **A = 289 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück mit Mittellage

Abmessungen: Breite ca. 6,50 m

Grundstückstiefe i.M. ca. 45 m

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Osten nach Westen gering abfallenden Gelände ohne erkennbare wesentliche Höhenunterschiede. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der Zugang zu dem Wohnhaus wurde mit Betonplatten befestigt.

Erschließungsanlagen

Die Theodorenstraße ist eine voll ausgebaute Wohnstraße mit Gehwegen. Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Theodorenstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

3.2.2 Grundstück Theodorenstraße 16d Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/21

Größe

Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/21
Fläche des Grundstücks **A = 450 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück mit Mittellage
Abmessungen: Breite entlang der Straße ca. 6 m
Grundstückstiefe von ca. 21 m bis ca. 46 m
Form: Unregelmäßige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Osten nach Westen gering abfallenden Gelände ohne erkennbare wesentliche Höhenunterschiede. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der Zugang zu dem Wohnhaus wurde mit Betonplatten befestigt.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt an die Straße Am Felsenkeller. Die als Sackgasse ausgebaute Straße ist an die Theodorenstraße angebunden. Die Anliegerstraße ist ohne Gehwege voll ausgebaut. Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße Am Felsenkeller.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

3.2.3 Grundstück Theodorenstraße 16d Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24

Größe

Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24
Fläche des Grundstücks **A = 175 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in „gefangener Lage“
Abmessungen: Breite ca. 10,5 m
Grundstückstiefe von ca. 14 m bis ca. 19 m
Form: Trapezförmige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände ohne erkennbare wesentliche Höhenunterschiede. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch Geländeprofilierung ausgeglichen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Erschließungsanlagen

Der Zugang zu dem „gefangenen Grundstück“ erfolgt über das vorgelagerte Grundstück Theodorenstraße 16d (Flurstück 19/21).

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)**Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Die Grundstücke Flurstück 19/20 und Flurstück 19/21 sind bebaut. Das Grundstück Flurstück 19/24 ist unbebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen NutzungFlächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan: Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt das Bewertungsobjekt im Bereich einer Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 1975/01 „Östlich der Mainzer Straße und Paulinenstraße“. Der Bebauungsplan enthält die folgenden wertrelevanten Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl)

III = 3 Vollgeschosse Offene Bauweise

Mögliche Auflagen der Gestaltungssatzung sind zu beachten.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen war ein Ausnutzungsnachweis vom 28.06.1993 für das Grundstück zu entnehmen. Danach ergibt sich folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Grundstück Theodorenstraße 16c:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 65,63 m² und einer Geschossfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 158,76 m² somit für die Grundstücksgröße von 289 m²:

Grundflächenzahl: vorh. GRZ = 0,23

Geschossflächenzahl: vorh. GFZ = 0,55

2 Vollgeschosse

Grundstück Theodorenstraße 16d:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 67,46 m² und einer Geschossfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 163,20 m² somit für die Grundstücksgröße von 450 m²:

Grundflächenzahl: vorh. GRZ = 0,15

Geschossflächenzahl: vorh. GFZ = 0,36

2 Vollgeschosse

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf die auf den Bewertungsgrundstücken vorhandenen Wohnhäuser Theodorenstraße 16c und Theodorenstraße 16d.

4.1 Reihennittelhaus Theodorenstraße 16c

Das Wohnhaus war im Rahmen der Objektbesichtigung nicht zugänglich. Die Beschreibung erfolgt entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung von außen möglichen Feststellungen sowie der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung oder unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Zweiseitig angebautes, 2-geschossiges Wohnhaus, vollständig unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Entsprechend den aus den vorliegenden Bauakten entnommenen Informationen wurde das Gebäude ca. im Jahr 1950 errichtet und fertiggestellt.

Unter dem Aktenzeichen II B 2 Nr. 61/50 vom 06.01.1950 wurde der „Wohnungsneubau“ durch den Regierungspräsidenten in Wiesbaden genehmigt. Als Baujahr wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1950** in Ansatz gebracht.

Weitere wesentliche Baugenehmigungen sind in der vorliegenden Bauakte nicht enthalten.

Es wird unterstellt, dass in den vergangenen Jahren die folgenden Modernisierungen durchgeführt wurden:

- Sanierung der Fassade mit einem Vollwärmeschutz
- 1993 Erneuerung der Kunststofffenster
- Modernisierung des Innenausbau in Teilbereichen im Rahmen der laufenden Instandhaltung.

Nutzung

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Heizungskeller

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, WC und Diele

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad und Flur, Balkon

Dachgeschoss: 2 Zimmer und Flur



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche wurde anhand der aus der Bauakte entnommenen Grundrisse durch eine eigene Berechnung ermittelt.

Wohnhaus ca. 230,14 m²

Wohnfläche (nur mietfähig)

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend einem im Rahmen der Objektbesichtigung erfolgten örtlichen Aufmaß des Hauses Theodorenstraße 16c und eigenen Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Die Wohnflächen wurden wegen der nicht erfolgten Zugänglichkeit im Vergleich zu dem Reihenendhaus Theodorenstraße 16d aufgrund der geringeren baulichen Außenmaße um rd. 10 % reduziert in Ansatz gebracht. Das Wohnhaus hat entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung folgende mietfähige Wohnfläche:

Erdgeschoss:	ca. 44,94 m ²
Obergeschoss:	ca. 47,53 m ²
Dachgeschoss:	ca. <u>26,23 m²</u>
Gesamt:	ca. 118,70 m ²

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Außenwände:	Ziegelmauerwerk im Kellergeschoss und Bimssteine in den Obergeschossen
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk
Decken:	Betondecken über allen Geschossen

Treppen

Einläufige Treppen aus Holz vom Erd- zum Obergeschoss und vom Ober- zum Dachgeschoss. Kellertreppe aus Beton.

Dach

Satteldach in Sparrendachkonstruktion mit Ziegel eingedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmung und Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Grundstück erfolgt auf der Ostseite des Grundstücks. Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.4 Ausbau (Die Beschreibung erfolgt entsprechend der Ausstattung Haus 16d)
Heizung

Beheizung über eine im Heizungskeller eingebaute Gas-Zentralheizung. Entsprechend den von dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger erhaltenen Informationen ist die Heizungsanlage deutlich älter als 30 Jahre. Weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Radiatoren oder Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Heizungsanlage angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Erdgeschoss: WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Obergeschoss: Bad mit Badewanne, WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Es wird unterstellt, dass die altersbedingt abgenutzte Elektroinstallation nicht den aktuellen VDE-Vorschriften entspricht.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit Fernsehprogrammen über eine Antennenanlage oder einen Kabelanschluss.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierglas. Kunststoffrollläden im Erdgeschoss.

Türen

Einfache Holztüren in Holzumfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Rauhfaser tapete oder Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfaser oder Putzfläche gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Bad:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,75 Meter gefliest

Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Balkon/ Terrassen

Terrasse mit Betonplatten.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat für die Wohnnutzung eine einfache Grundrissgestaltung. Die Wohnräume sind über die Diele oder Flure zu begehen. Es sind keine „gefangenen Wohnräume“ vorhanden.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Haus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad im Obergeschoss kann über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden als besondere Bauteile in Ansatz gebracht:

- Dachaufbauten + Kelleraußentreppe

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über mögliche besondere Betriebseinrichtungen.

4.1.9 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Es gibt keine Informationen über die Energieeffizienz des Wohngebäudes gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus die Anforderungen an den Energie- und Wärmeschutz zum Zeitpunkt des Baujahres erfüllt.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2025 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1995 und älter ist.**

Unter Berücksichtigung der von dem zuständigen Bezirksschornsteinfegers erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass die Heizungsanlage älter als 30 Jahre ist. Ein Austausch der Heizungsanlage wird unterstellt.

4.1.10 Baulicher Zustand

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass sich das Wohnhaus in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand befindet. Für die Wohnräume wird entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen ein Unterhaltungs- und Renovierungsstau unterstellt.

Im Kellergeschoss sind baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Außenmauerwerk vorhanden. Es gibt keine weiteren Informationen über mögliche Baumängel oder Bauschäden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.11 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen keine Stellplätze zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.1.12 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugang zu dem Wohnhaus wurde mit Betonplatten befestigt. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem mäßig gepflegten Zustand.

4.1.13 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

4.1.14 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Lage des Grundstücks, der unterstellten einfachen Ausstattung und unter einer unterstellten Modernisierung insbesondere der technischen Installation sowie einer angemessenen Renovierung im Innenausbau für eine Wohnnutzung.

Eine Verwertung erscheint aufgrund der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

4.2 Reihenendhaus Theodorenstraße 16d**4.2.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Einseitig angebautes, 2-geschossiges Wohnhaus, vollständig unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Entsprechend den aus den vorliegenden Bauakten entnommenen Informationen wurde das Gebäude ca. im Jahr 1950 errichtet und fertiggestellt.

Unter dem Aktenzeichen II B 2 Nr. 61/50 vom 06.01.1950 wurde der „Wohnungsneubau“ durch den Regierungspräsidenten in Wiesbaden genehmigt. Als Baujahr wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1950** in Ansatz gebracht.

Weitere wesentliche Baugenehmigungen sind in der vorliegenden Bauakte nicht enthalten.

Es wird unterstellt, dass in den vergangenen Jahren die folgenden Modernisierungen durchgeführt wurden:

- Sanierung der Fassade mit einem Vollwärmeschutz
- 1993 Erneuerung der Kunststofffenster
- Modernisierung des Innenausbaus in Teilbereichen im Rahmen der laufenden Instandhaltung.

Nutzung

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Heizungskeller

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, WC und Diele

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad und Flur, Balkon

Dachgeschoss: 2 Zimmer und Flur



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.2.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche wurde anhand der aus der Bauakte entnommenen Grundrisse durch eine eigene Berechnung ermittelt.

Wohnhaus ca. 268,20 m²

Wohnfläche (nur mietfähig)

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend einem im Rahmen der Objektbesichtigung erfolgten örtlichen Aufmaß und eigenen Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Das Wohnhaus hat entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung folgende mietfähige Wohnfläche:

Erdgeschoss:	ca. 49,93 m ²
Obergeschoss:	ca. 52,82 m ²
Dachgeschoss:	<u>ca. 29,12 m²</u>
Gesamt:	ca. 131,87 m ²

4.2.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Betonstreifenfundamente

Außenwände: Ziegelmauerwerk im Kellergeschoss und Bimssteine in den Obergeschossen

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk

Decken: Betondecken über allen Geschossen

Treppen

Einläufige Treppen aus Holz vom Erd- zum Obergeschoss und vom Ober- zum Dachgeschoss. Kellertreppe aus Beton.

Dach

Satteldach in Sparrendachkonstruktion mit Ziegel eingedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmung und Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Grundstück erfolgt auf der Ostseite des Grundstücks. Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

**4.2.4 Ausbau
Heizung**

Beheizung über eine im Heizungskeller eingebaute Gas-Zentralheizung. Entsprechend den von dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger erhaltenen Informationen ist die Heizungsanlage deutlich älter als 30 Jahre. Weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Radiatoren oder Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Heizungsanlage angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Erdgeschoss: WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Obergeschoss: Bad mit Badewanne, WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Es wird unterstellt, dass die altersbedingt abgenutzte Elektroinstallation nicht den aktuellen VDE-Vorschriften entspricht.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit Fernsehprogrammen über eine Antennenanlage oder einen Kabelanschluss.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierglas. Kunststoffrollläden im Erdgeschoss.

Türen

Einfache Holztüren in Holzumfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Rauhfasertapete oder Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfasertapete oder Putzfläche gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Bad:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,75 Meter gefliest

Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Balkon/ Terrassen

Terrasse mit Betonplatten.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.2.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat für die Wohnnutzung eine einfache Grundrissgestaltung. Die Wohnräume sind über die Diele oder Flure zu begehen. Es sind keine „gefangenen Wohnräume“ vorhanden.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.2.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Haus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad im Obergeschoss kann über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.2.7 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über eine Kelleraußentreppe.

4.2.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über mögliche besondere Betriebseinrichtungen.

4.2.9 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Es gibt keine Informationen über die Energieeffizienz des Wohngebäudes gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus die Anforderungen an den Energie- und Wärmeschutz zum Zeitpunkt des Baujahres erfüllt.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2025 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1995 und älter ist.**

Unter Berücksichtigung der von dem zuständigen Bezirksschornsteinfegers erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass die Heizungsanlage älter als 30 Jahre ist. Ein Austausch der Heizungsanlage wird unterstellt.

4.2.10 Baulicher Zustand

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen befindet sich das Wohnhaus in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand. Die Wohnräume haben einen Unterhaltungs- und Renovierungsstau.

Im Kellergeschoss sind baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Außenmauerwerk vorhanden. Baumängel oder Bauschäden waren visuell nicht feststellbar. Ein Deckendurchbruch im Wohnzimmer muss geschlossen werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.2.11 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen keine Stellplätze zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.2.12 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugang zu dem Wohnhaus wurde mit Betonplatten befestigt. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem mäßig gepflegten Zustand.

4.2.13 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

4.2.14 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Lage des Grundstücks, der einfachen Ausstattung und unter einer unterstellten Modernisierung insbesondere der technischen Installation sowie einer angemessenen Renovierung im Innenausbau für eine Wohnnutzung.

Eine Verwertung erscheint aufgrund der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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 mit 4 abgeschlossenen Wohnungen vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert 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.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

6 Verkehrswertermittlung für das Grundstück Theodorenstraße 16c**6.1 Ermittlung des Bodenwertes**

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichsverfahren entsprechend § 15 f, ImmoWertV. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff. BauGB) der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, in der Richtwertzone 5890096, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

1.800,00 €/m² ebf

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Qualität	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= Allgemeines Wohngebiet
Fläche des Richtwertgrundstücks	= keine Angaben
Maß der baulichen Nutzung	= 1,00
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei

6.1.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Richtwertzone 5890096 im Stadtbezirk Südost. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks der Bodenrichtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für lage- und nutzungsgleiche Grundstücke der bedeutendste Einflussfaktor auf den Bodenwert.

Diesbezügliche Zustandsunterschiede zwischen Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwert(definition) und Bewertungsobjekt können auf folgende Weise berücksichtigt werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

- mittels bundesdurchschnittlichen GFZ-Umrechnungskoeffizienten
- den vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten
- mittels den in Anlage 11 zur WertR 2012 mitgeteilten GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks liegt mit einer Geschossflächenzahl $WGfZ = 0,55$ unter dem Maß der baulichen Nutzung von $WGfZ = 1,00$ des Bodenrichtwertgrundstücks.

Die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Geschossflächenzahl ist nur bei ertragsorientierten Liegenschaften gegeben. Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden GFZ-Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Objekte in einem Bodenwertniveau von 300 €/m² bis 1.000 €/m² ermittelt.

Unter Beachtung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer Reihenhausbauung erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes an das vorhandene Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks.

6.1.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

289 m ² x 1.800,00 €/m ²	= 520.200,00 €
Bodenwert	= 520.200,00 €
Bodenwert gerundet	= 520.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

6.2.1. Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) zugrunde gelegt:

Wohnhaus rd. **1.273,00 €/m² BGF** (711,00 €/m² NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich. Für das Wohnhaus wird kein Zu- oder Abschlag zu den Herstellungskosten berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Das Wohnhaus verfügt über einen Treppenanbau.

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Es gibt keine Informationen über mögliche in dem Gebäude vorhandene besondere Einrichtung.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Wie zuvor beschrieben, werden für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten, für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und für besondere Betriebseinrichtungen folgende pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, und in Ansatz gebracht.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachaufbau	3.000,00 €
• Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Außenanlagen:

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	10.000,00 €
Wegebefestigung	3.000,00 €
Summe	13.000,00 €

6.2.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	74,0	26,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird 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 oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Es wird unterstellt, dass zur nachhaltigen Nutzung des Wohnhauses Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Summe		0,0	4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr **1973**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 19 Jahre

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters (Alterswertminderung) entspricht gem. § 38 ImmoWertV 21 dem Verhältnis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes zur modellhaft in Ansatz gebrachten **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes.

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen waren visuell keine Bauschäden oder Baumängel feststellbar. Die Mietabweichung (Overrent) zwischen der tatsächlichen und marktüblichen Nettokaltmiete sowie der entsprechend den erhaltenen Informationen unterstellte Unterhaltungs- und Renovierungsstau des Wohnhauses werden berücksichtigt. Weiter unterstellte Modernisierungen wie die Erneuerung der Zentralheizung werden grob überschlägig geschätzt. In dem Gutachten werden die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsbesonderheiten	+ 15.800,00 €
• Mietabweichung (Overrent) +15.803,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau -20.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-54.700,00 €
• Einfamilienhaus -54.700,00 €	
Summe	-58.900,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		493,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	118,70 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	58.519,10 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		161,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	118,70 m ²
Kostenanteil	×	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.822,14 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	58.519,10 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.822,14 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.)	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten = –54.696,96 €

Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]

rd. –54.700,00 €

6.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit einem Reihenmittelhaus bebaut sind ermittelt. Für ein Reihenmittelhaus mit einem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 615.000 € ergibt sich eine Sachwertfaktor in Höhe von 0,86.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Wiesbaden, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, sowie der unterstellten Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des unterstellten Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **k = 0,86** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

6.2.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag erforderlich.

Aufgrund der bevorzugten Lage des Bewertungsgrundstücks wird ein Wertzuschlag in Höhe von + 10 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zuschlag
prozentuale Schätzung: + 10,00 % von 529.461,58 € (615.653,00 x 0,86 = 529.461,58 €)	+ 52.946,16 €
Summe gerundet	+ 52.946,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	711,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	230,14 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	169.629,54 €
Baupreisindex (BPI) 17.12.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	303.806,51 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	303.806,51 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		72,86 %
• Faktor	x	0,2714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.453,09 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 82.453,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	95.453,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	520.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	615.653,00 €
Sachwertfaktor	x	0,86
	=	529.462,00 €
Marktanpassung durch marktüblichen Zuschlag	+	52.946,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	582.408,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	58.900,00 €
Sachwert	=	523.508,00 €
	rd.	524.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Reihenhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	74,0 %	26,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Holz
Fußböden	
Standardstufe 2	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (unterstellt)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen (unterstellt)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	74,0	506,90
3	785,00	26,0	204,10
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 711,00 gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	711,00 €/m ² BGF
	rd.	711,00 €/m ² BGF



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

6.3 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 17 – 20 ImmoWertV) (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Das Wohnhaus konnte nicht besichtigt werden. Unter Berücksichtigung der im Vergleich zu dem Wohnhaus Theodorenstraße 16d geringeren Brutto-Grundfläche wird die in dem Wohnhaus Theodorenstraße 16d aufgemessene Wohnfläche angemessen um 10 % gemindert und für das Wohnhaus Theodorenstraße 16c berücksichtigt. Für das Wohnhaus Theodorenstraße 16c wird eine vermietbare Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss von ca. **118,70 m²** in Ansatz gebracht.

6.3.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 6.2.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 6.2.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 19 Jahre

6.3.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der Wiesbadener Mietenspiegel (13. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2021) für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde gelegt. Hierbei werden die Lage, die Wohnfläche, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt.

Das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 118,70 m² wird in dem Mietenspiegel in die Gruppe **II**) Baujahr 01.01.1950 bis 31.12.1974 **C**) Wohnungen ab 100 m², **b**) mit Heizung und Bad eingestuft. Danach ergibt sich für eine sehr gute Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 9,83 €/m² bis 11,43/m² ein Mietzins im Mittel von 10,63 €/m².



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Für das Wohnhaus werden unter Berücksichtigung der Lage, der einfachen und unterstellten Ausstattung und der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt die folgenden marktüblichen Nettokaltmieten zum Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	44,94	14,30	642,64	7.711,68
Wohnung OG	47,53	14,30	679,68	8.156,16
Wohnung DG	26,23	14,30	375,09	4.501,08
	118,70		1.697,41	20.368,92

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	44,94	11,00	494,34	5.932,08
Wohnung OG	47,53	11,00	522,83	6.273,96
Wohnung DG	26,23	11,00	288,53	3.462,36
	118,70		1.305,70	15.668,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 4.700,52 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Jährliche Nettokaltmiete = rd. **15.668,00 €**

6.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

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

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten (2,2 %)

Wohnhaus jährlich	= 350,00 €
-------------------	------------
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag

2 % von 15.668,00 €	= 313,00 €
---------------------	------------
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,5 %)

13,80 €/m ² und Jahr x 118,70 m ²	<u>= 1.638,00 €</u>
---	---------------------
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 2.301,00 €
(ca. 14,7 % des Jahresrohertrages von 15.668,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf die (möglichen) Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass die (möglichen) Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.

6.3.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

15.668,00 € ./. 2.301,00 €	= 13.367,00 €
----------------------------	---------------

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.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat in dem Immobilienmarktbericht 2024 für Einfamilienwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz in Höhe $p = 1,6 \%$ bei einer Standardabweichung von $\pm 0,8$ festgestellt.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der unterstellten Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen insbesondere unter Berücksichtigung des baulichen Zustands des Gebäudes einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 2,0 %** zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Wohnhäusern mit in sehr guter Lage mit altersbedingt einfacher Ausstattung und zweckmäßiger Grundrissgestaltung.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$2,0 \% \text{ von } 520.200,00 \text{ €} = 10.404,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$13.367,00 \text{ €} \text{ ./. } 10.404,00 \text{ €} = 2.963,00 \text{ €}$$

6.3.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 19 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 2,0 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 15,678** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

Der **Ertragswert der baulichen Anlage** aus dem Objekt ergibt sich zu

$$15,678 \times 2.963,00 \text{ €} = 46.454,00 \text{ €}$$

6.3.6 Vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 520.200,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.1.3 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 46.454,00 \text{ €}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 566.654,00 \text{ €}$$

6.3.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse und die besondere Aussichtslage lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag erforderlich.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Aufgrund der bevorzugten Lage des Bewertungsgrundstücks wird ein Wertzuschlag in Höhe von + 10 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zuschlag
prozentuale Schätzung: + 10 % von 566.654,00 €	+ 56.665,40 €
Summe gerundet	+ 56.665,00 €

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

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

In der Wertermittlung werden gemäß Punkt 6.2.3 folgende Wertansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsbesonderheiten	+ 15.800,00 €
• Mietabweichung (Overrent) +15.803,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau -20.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-54.700,00 €
• Einfamilienhaus -54.700,00 €	
Summe	-58.900,00 €

6.3.9 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 566.654,00 €
Marktüblicher Zuschlag	+ = 56.665,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	./. = 58.900,00 €
Ertragswert	= 564.419,00 €
Ertragswert gerundet	= 564.000,00 €

6.3.10 Liquidationswert

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen (vgl. Punkt 6.3.5)	46.454,00 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	- 58.900,00 €
Differenz	= -12.446,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert (vgl. Nr. 6.1.3 dieses Gutachtens)	520.200,00 €
Freilegungskosten insg. über Kubatur geschätzt	– 40.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	= 480.200,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	480.200,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= 480.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	480.200,00 €
	rd. 480.000,00 €

Freilegungskosten

Freilegungskosten	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten (insgesamt)	-40.000,00 €
• Freilegungskosten über Kubatur grob überschlägig geschätzt	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7 Verkehrswertermittlung für das Grundstück Theodorenstraße 16d**7.1 Ermittlung des Bodenwertes**

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 15 f, ImmoWertV. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

7.1.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff. BauGB) der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, in der Richtwertzone 5890096, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

1.800,00 €/m² ebf

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Qualität	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= Allgemeines Wohngebiet
Fläche des Richtwertgrundstücks	= keine Angaben
Maß der baulichen Nutzung	= 1,00
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei

7.1.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Richtwertzone 5890096 im Stadtbezirk Südost. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks der Bodenrichtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für lage- und nutzungsgleiche Grundstücke der bedeutendste Einflussfaktor auf den Bodenwert.

Diesbezügliche Zustandsunterschiede zwischen Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwert(definition) und Bewertungsobjekt können auf folgende Weise berücksichtigt werden.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

- mittels bundesdurchschnittlichen GFZ-Umrechnungskoeffizienten
- den vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten
- mittels den in Anlage 11 zur WertR 2012 mitgeteilten GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks liegt mit einer Geschossflächenzahl $WGfZ = 0,55$ unter dem Maß der baulichen Nutzung von $WGfZ = 1,00$ des Bodenrichtwertgrundstücks.

Die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Geschossflächenzahl ist nur bei ertragsorientierten Liegenschaften gegeben. Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden GFZ-Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Objekte in einem Bodenwertniveau von 300 €/m² bis 1.000 €/m² ermittelt.

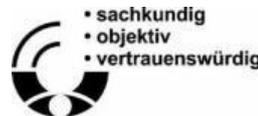
Unter Beachtung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer Reihenhausbauung erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes an das vorhandene Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks.

7.1.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Die Grundstücke Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/21 mit einer Größe von 450 m² und Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24 werden insbesondere unter Berücksichtigung der „gefangenen Lage“ des Flurstücks 19/24 als wirtschaftliche Einheit mit einer Gesamtgröße von 625 m² bewertet. Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

625 m ² x 1.800,00 €/m ²	= 1.125.000,00 €
Bodenwert	= 1.125.000,00 €
Bodenwert gerundet	= 1.125.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.2 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

7.2.1. Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 6.2.1

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) zugrunde gelegt:

Wohnhaus rd. **1.273,00 €/m² BGF** (711,00 €/m² NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich. Für das Wohnhaus wird kein Zu- oder Abschlag zu den Herstellungskosten berücksichtigt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Das Wohnhaus verfügt über eine Kelleraußentreppe.

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). In dem Gebäude sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Wie zuvor beschrieben, werden für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten, für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und für besondere Betriebseinrichtungen folgende pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, und in Ansatz gebracht.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.000,00 €

Außenanlagen:

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	10.000,00 €
Wegebefestigung	3.000,00 €
Summe	13.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.2.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus**

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	74,0	26,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird 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 oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Es wird unterstellt, dass zur nachhaltigen Nutzung des Wohnhauses Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Summe		0,0	4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr **1973**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 19 Jahre

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters (Alterswertminderung) entspricht gem. § 38 ImmoWertV 21 dem Verhältnis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes zur modellhaft in Ansatz gebrachten **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen waren visuell keine Bauschäden oder Baumängel feststellbar. Entsprechend den erhaltenen Informationen hat das Wohnhaus einen Unterhaltungs- und Renovierungsstau. Weitere unterstellte Modernisierungen wie die Erneuerung der Zentralheizung sowie der Modernisierung der überalterten und nicht mehr den maßgeblichen Vorschriften entsprechenden Elektroinstallation werden grob überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Weiterhin muss ein Deckendurchbruch der Decke über dem Erdgeschoss geschlossen werden. In dem Gutachten werden die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-30.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-61.000,00 €
• Einfamilienhaus	-61.000,00 €
Summe	-91.000,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das
„Einfamilienhaus“****Modernisierungskosten u.ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)	493,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 131,87 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 65.011,91 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen**Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	161,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 131,87 m ²
Kostenanteil	× 4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 4.246,22 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	65.011,91 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	4.246,22 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.)	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten = –60.765,69 €

Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]

rd. –61.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

7.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit einem Reihenendhaus bebaut sind ermittelt. Für ein Reihenendhaus mit einem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 1.232.000 € wurde keine ausreichende Datenmenge zur Ableitung eines Sachwertfaktor registriert.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Wiesbaden, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, sowie der unterstellten Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des baulichen Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **k = 0,85** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

7.2.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag erforderlich.

Aufgrund der bevorzugten Lage des Bewertungsgrundstücks wird ein Wertzuschlag in Höhe von + 10 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zuschlag
prozentuale Schätzung: + 10,00 % von 1.047.325,80 € (1.232.148,00 x 0,85 = 1.047.325,80 €)	+ 104.732,58 €
Summe gerundet	+ 104.733,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.2.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Reihenendhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	711,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	268,20 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	193.690,20 €
Baupreisindex (BPI) 17.12.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	346.899,15 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	346.899,15 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		72,86 %
• Faktor	x	0,2714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.148,43 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 94.148,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	107.148,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.125.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.232.148,00 €
Sachwertfaktor	x	0,85
	=	1.047.326,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	104.733,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.152.059,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	91.000,00 €
Sachwert	=	1.061.059,00 €
	rd.	1.061.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Reihendhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	74,0 %	26,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Holz
Fußböden	
Standardstufe 2	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (unterstellt)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen (unterstellt)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	74,0	506,90
3	785,00	26,0	204,10
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 711,00 gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierte NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	711,00 €/m ² BGF
	rd.	711,00 €/m ² BGF



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.3 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 17 – 20 ImmoWertV) (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Entsprechend einem im Rahmen der Objektbesichtigung erstellten örtlichen Aufmaß und der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat das Theodorenstraße 16d eine vermietbare Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss von ca. **131,87 m²** in Ansatz gebracht.

7.3.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 7.2.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr **1973**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 19 Jahre

7.3.2 Rothertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rothertrags 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 Rothertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der Wiesbadener Mietenspiegel (13. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2021) für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde gelegt. Hierbei werden die Lage, die Wohnfläche, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt.

Das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 118,70 m² wird in dem Mietenspiegel in die Gruppe **II)** Baujahr 01.01.1950 bis 31.12.1974 **C)** Wohnungen ab 1000 m², **b)** mit Heizung und Bad eingestuft. Danach ergibt sich für eine sehr gute Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 9,83 €/m² bis 11,43/m² ein Mietzins im Mittel von 10,63 €/m².

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Für das Wohnhaus werden unter Berücksichtigung der Lage, der einfachen und unterstellten Ausstattung und Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt die folgenden marktüblichen Nettokaltmieten zum Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	49,93	11,00	549,23	6.590,76
Wohnung OG	52,82	11,00	581,02	6.972,24
Wohnung DG	29,12	11,00	320,32	3.843,84
	131,87		1.450,57	17.406,84

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Jährliche Nettokaltmiete = rd. **17.407,00 €**

7.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 6.3.3

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten (2,0 %)

Wohnhaus jährlich = 350,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag

2 % von 17.407,00 € = 348,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,4 %)

13,80 €/m² und Jahr x 131,87 m² = 1.820,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 2.518,00 €

(ca. 14,4 % des Jahresrohertrages von 17.407,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf die (möglichen) Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass die (möglichen) Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.3.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
 17.407,00 € *.J.* 2.518,00 € = 14.889,00 €

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.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat in dem Immobilienmarktbericht 2024 für Einfamilienwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz in Höhe $p = 1,6 \%$ bei einer Standardabweichung von $\pm 0,8$ festgestellt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der unterstellten Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen insbesondere unter Berücksichtigung des baulichen Zustands des Gebäudes einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von $p = 2,0 \%$ zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Wohnhäusern mit in sehr guter Lage mit altersbedingt einfacher Ausstattung und zweckmäßiger Grundrissgestaltung.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

2,0 % von 1.125.000,00 € = 22.500,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

14.889,00 € *.J.* 22.500,00 € = **-7.611,00 €**

DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
 65396 WALLUF
 TELEFON (06123) 7 22 77
 TELEFAX (06123) 97 26 10
 THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.3.5 Liquidationswert

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
<hr/>	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert (vgl. Nr. 7.1.3 dieses Gutachtens)		1.125.000,00 €
Freilegungskosten insg. über Kubatur geschätzt	–	40.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	1.085.000,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)		
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		1.085.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	1.085.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		1.085.000,00 €
	rd.	1.085.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Freilegungskosten

Freilegungskosten	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten (insgesamt)	-40.000,00 €
• Freilegungskosten über Kubatur grob überschlägig geschätzt	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

8 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurden für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück Theodorenstraße 16c in 65189 Wiesbaden und das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück Theodorenstraße 16d in 65189 Wiesbaden sowie das unbebaute Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24 die folgenden Verfahrenswerte:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert (Liquidationswert)
Theodorenstraße 16c	524.000,00 €	480.000,00 €
Theodorenstraße 16 und Flurstück 19/24	1.061.000,00 €	1.085.000,00 €
Summe	1.585.000,00 €	1.565.000,00 €

Sachwert zu 1.585.000,00 €
(siehe Nr. 6.2.6 und 7.2.6 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 1.565.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.10 und 7.3.5 dieses Gutachtens).

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 **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht eine Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Verkehrswert für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück Theodorenstraße 16c in 65189 Wiesbaden und das mit einem Reiheneckhaus bebaute Grundstück Theodorenstraße 16d in 65189 Wiesbaden sowie das unbebaute Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24, kann aus dem Sachwert in Höhe von

1.585.000,00 €

abgeleitet werden.

8.1 Berücksichtigung der Marktlage

Die Wohnhausgrundstücke liegen in einem Wohngebiet des Stadtbezirks Südost. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zur Stadtmitte von Wiesbaden und in das Rhein-Main-Gebiet um einen sehr guten Wohnstandort. Die auf den Bewertungsgrundstücken vorhandenen Gebäude in überschaubarer Größenordnung verfügen über eine altersbedingt abgenutzte Bausubstanz und eine überwiegend einfache Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Der ermittelte vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 1.585.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Wohnfläche der zwei Gebäude von ca. 250,57 m² einem Gebädefaktor von rd. 6.326,00 €/m². Der vergleichsweise hohen Gebädefaktoren ergibt sich aus dem vergleichsweise hohen Bodenwertanteil der Bewertungsgrundstücke im Verhältnis zu der altersbedingt abgenutzten und unrentablen Bausubstanz mit vergleichsweise geringen Wohnflächen der Gebäude.

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück Theodorenstraße 16c in 65189 Wiesbaden und das mit einem Reiheneckhaus bebauten Grundstück Theodorenstraße 16d in 65189 Wiesbaden sowie das unbebaute Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24, wird zum **Stichtag 17. Dezember 2024** festgestellt zu

1.580.000,00 €

(in Worten: eine Million fünfhundertachtzigtausend Euro)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

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

Aufgestellt:
Walluf, den 28. März 2025



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 80 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisszeichnungen

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 5: Fotoaufnahmen



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

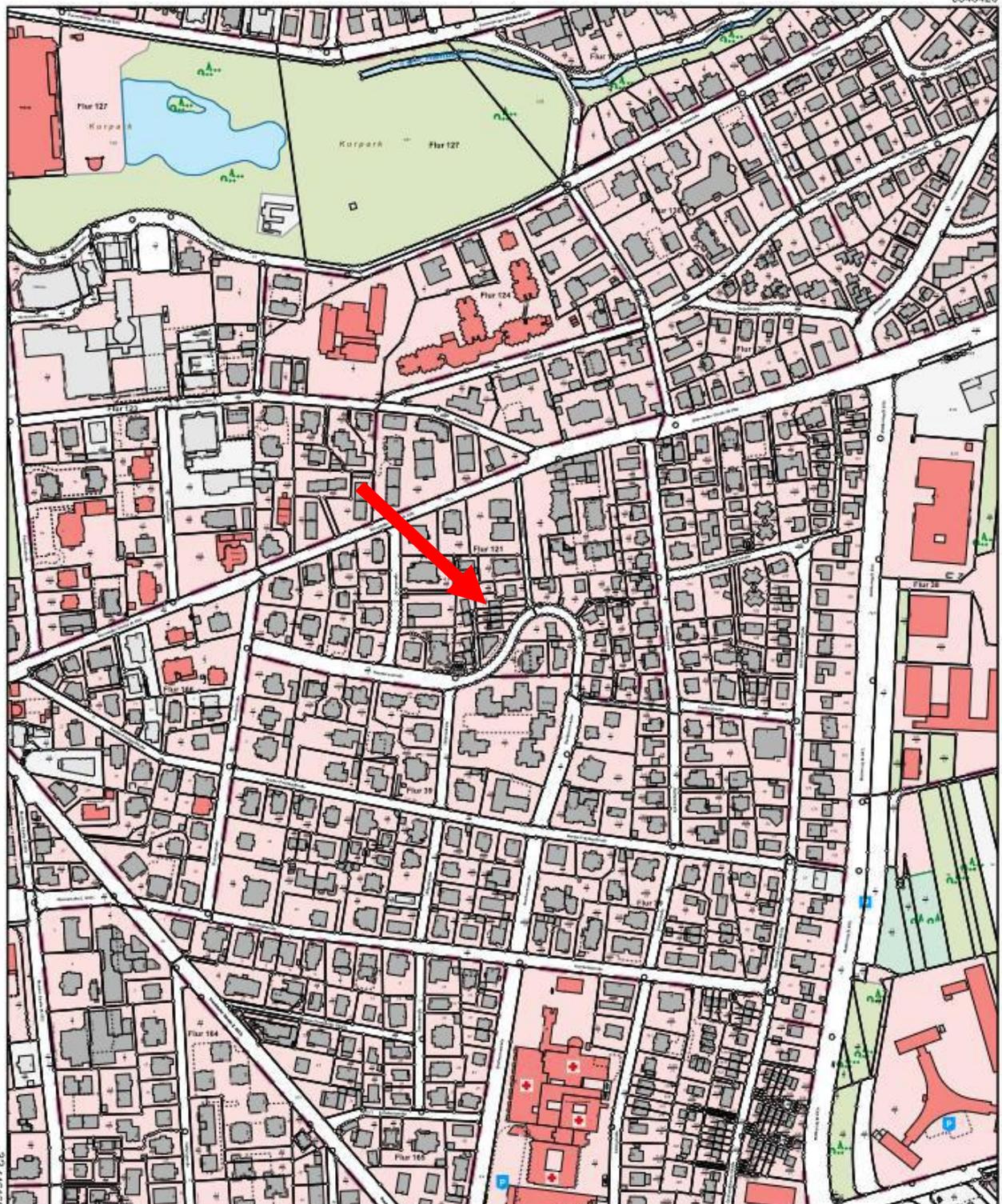
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 20.01.2025
Antrag: 202785236-1

Flurstück: 19/20
Flur: 121
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



5548420

32 447060

32 446190

Anlage 2: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke**

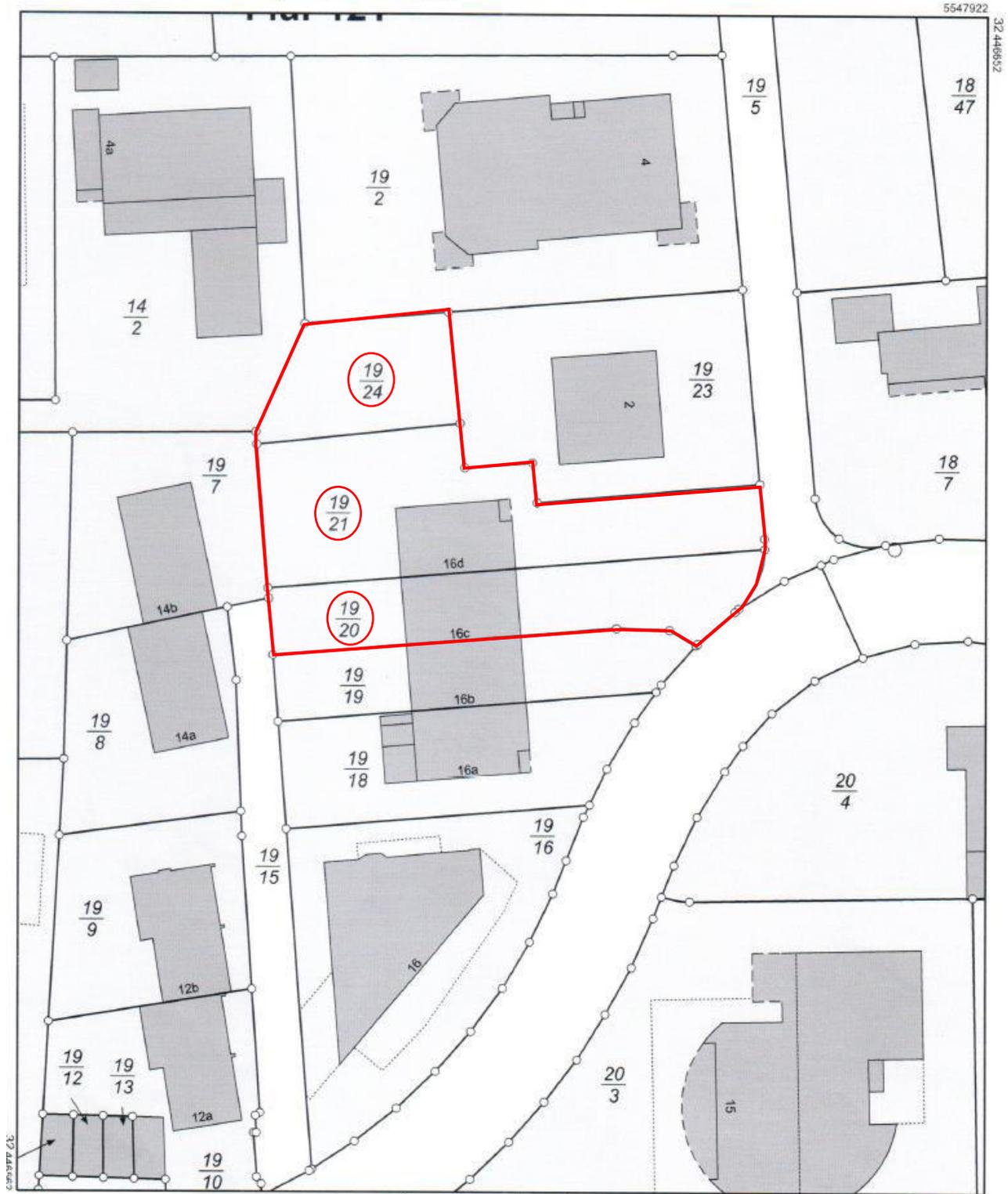


Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

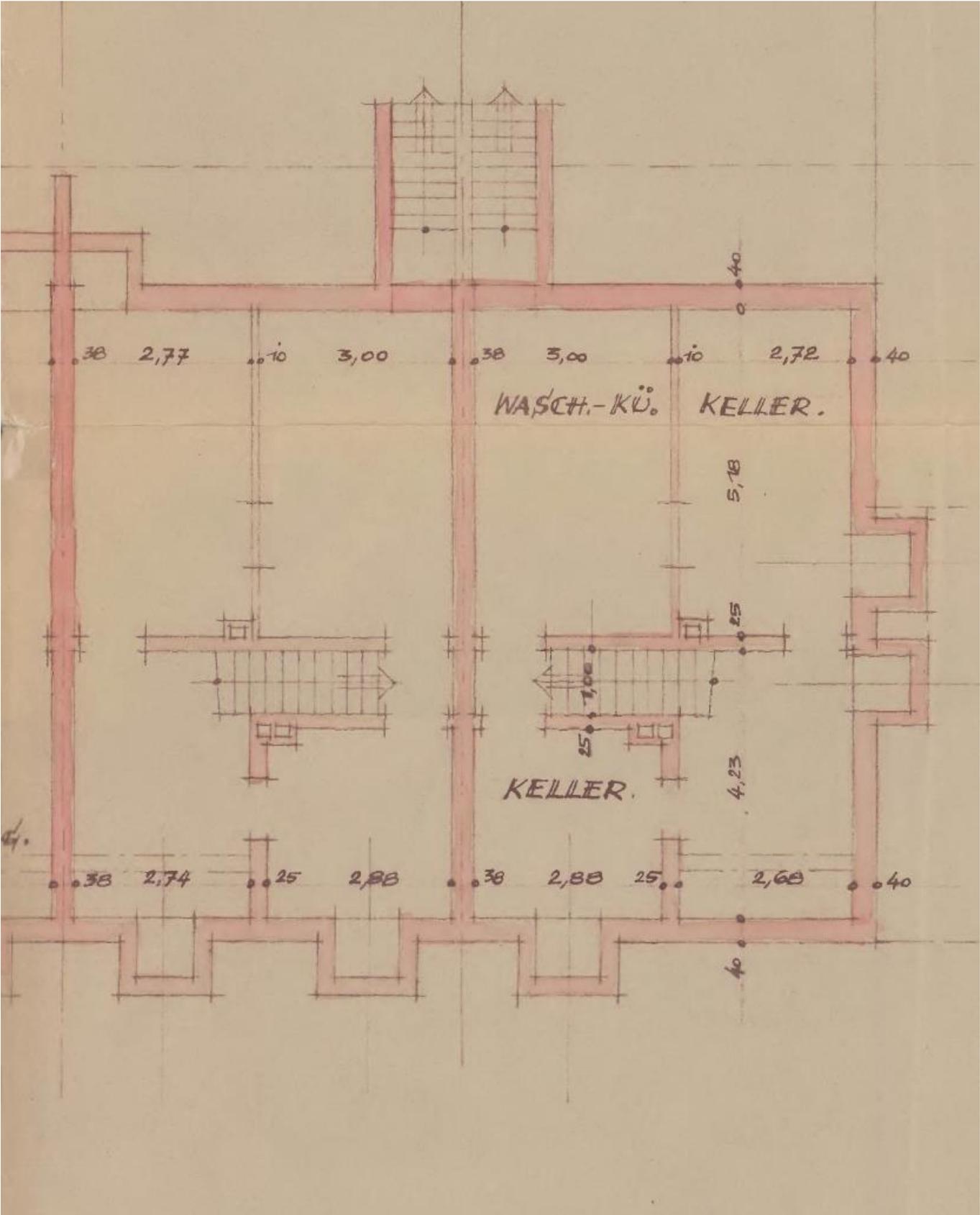
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 22.11.2024
Antrag: 202740389-1

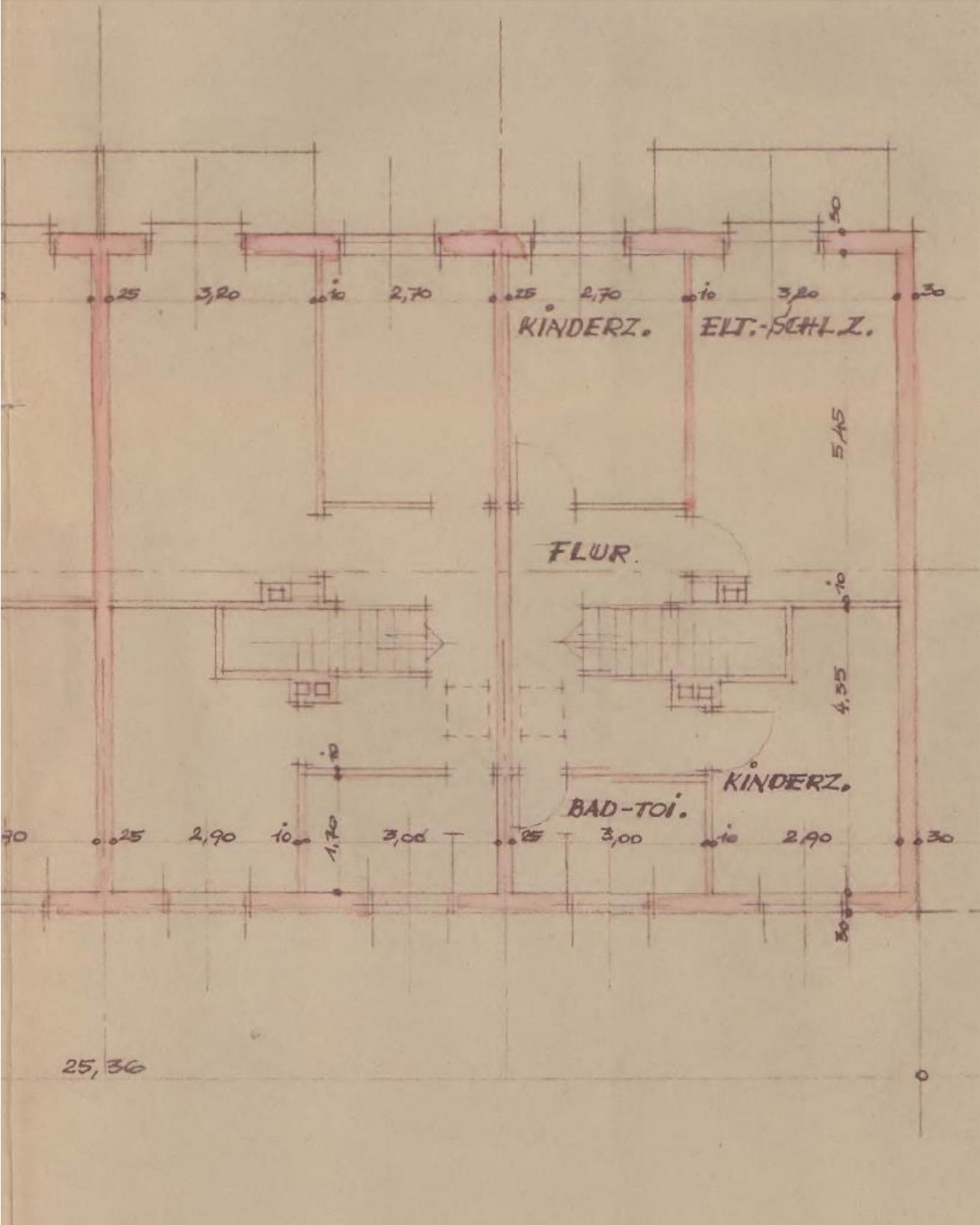
Flurstück: 19/20 Gemeinde: Wiesbaden
Flur: 121 Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Gemarkung: Wiesbaden Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Grundriss – Kellergeschoss



Grundriss – Obergeschoss



Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

Der Brutto-Grundflächen wurde anhand des vorliegenden Grundrisses durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen wurden in dem Reihendhaus Theodorenstraße 16d durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Bauzahlen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, **Theodorenstraße 16c**, 65189 Wiesbaden

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	10,460	6,250	a		65,38		
2	EG	+	1,00	10,460	6,250	a		65,38		
3	OG	+	1,00	10,460	6,250	a		65,38		
4	DG	+	1,00	10,460	3,250	a		34,00		
Summe								230,14		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								230,14		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, **Theodorenstraße 16d**, 65189 Wiesbaden

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	10,460	6,410	a		67,05		
2	EG	+	1,00	10,460	6,410	a		67,05		
3	OG	+	1,00	10,460	6,410	a		67,05		
4	DG	+	1,00	10,460	6,410	a		67,05		
Summe								268,20		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								268,20		m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Theodorenstraße 16d, 65189 Wiesbaden

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (17.12.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
1	Wohnzimmer	1	+		1,00	5,860	0,000	5,260	0,000	30,82	1,00	30,82	30,69
2	Wohnzimmer	1	-	Schacht	1,00	0,490	0,000	0,260	0,000	0,13	1,00	-0,13	30,69
3	Küche	2	+		1,00	3,220	0,000	2,990	0,000	9,63	1,00	9,63	10,72
4	Küche	2	-	Kamin	1,00	0,480	0,000	0,260	0,000	0,12	1,00	-0,12	10,72
5	Küche	2	+	Durchgang	1,00	1,260	0,000	0,960	0,000	1,21	1,00	1,21	10,72
6	WC	3	+		1,00	1,025	0,000	0,820	0,000	0,84	1,00	0,84	0,84
7	Diele	4	+		1,00	3,270	0,000	2,720	0,000	8,89	1,00	8,89	7,68
8	Diele	4	-	Treppe	1,00	1,190	0,000	1,020	0,000	1,21	1,00	-1,21	7,68

Summe Wohnfläche Mieteinheit	49,93	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	131,87	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Theodorenstraße 16d, 65189 Wiesbaden

Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (17.12.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
1	Elternschlafzimmer	1	+	Balkon	0,25	2,150	0,000	0,500	0,000	0,27	1,00	0,27	17,08
2	Elternschlafzimmer	1	+		1,00	5,295	0,000	3,175	0,000	16,81	1,00	16,81	17,08
3	Kinderzimmer	2	+		1,00	3,920	0,000	2,675	0,000	10,49	1,00	10,49	10,49
4	Kinderzimmer 2	3	+		1,00	4,320	0,000	2,890	0,000	12,48	1,00	12,48	10,91
5	Kinderzimmer 2	3	-	Wandvorsprung	1,00	1,120	0,000	1,290	0,000	1,44	1,00	-1,44	10,91
6	Kinderzimmer 2	3	-	Wandvorsprung	1,00	0,380	0,000	0,350	0,000	0,13	1,00	-0,13	10,91
7	Bad	4	+		1,00	2,925	0,000	1,620	0,000	4,74	1,00	4,74	4,74
8	Flur	5	+		1,00	4,030	0,000	2,800	0,000	11,28	1,00	11,28	11,28
9	Treppe	6	-		1,00	1,500	0,000	1,120	0,000	1,68	1,00	-1,68	-1,68

Summe Wohnfläche Mieteinheit	52,82	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	131,87	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Theodorenstraße 16d, 65189 Wiesbaden

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (17.12.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
1	Zimmer 1	1	+		1,00	6,010	0,000	1,265	0,000	7,60	1,00	7,60	10,59
2	Zimmer 1	1	-	Wandvorsprung	1,00	2,950	0,000	0,500	0,000	1,48	1,00	-1,48	10,59
3	Zimmer 1	1	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	6,010	0,000	1,490	0,000	4,47	1,00	4,47	10,59
4	Zimmer 2	2	+		1,00	2,740	0,000	2,460	0,000	6,74	1,00	6,74	9,30
5	Zimmer 2	2	+		1,00	0,980	0,000	0,640	0,000	0,63	1,00	0,63	9,30
6	Zimmer 2	2	+	Dachschräge	0,50	2,460	0,000	1,570	0,000	1,93	1,00	1,93	9,30
7	Flur	3	+		1,00	3,160	0,000	2,850	0,000	9,01	1,00	9,01	9,23
8	Flur	3	-	Treppe	1,00	1,450	0,000	0,930	0,000	1,35	1,00	-1,35	9,23
9	Flur	3	+	Dachschräge	0,50	2,850	0,000	1,100	0,000	1,57	1,00	1,57	9,23

Summe Wohnfläche Mieteinheit	29,12	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	131,87	m²

Anlage 5: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht der Wohnhäuser von Osten**



Foto 2: **Ansicht der Wohnhäuser von Nordwesten**



Foto 3: **Zimmer im Obergeschoss**



Foto 4: **Zimmer im Obergeschoss**



Foto 5: Küche im Erdgeschoss



Foto 6: Bad im Obergeschoss



Foto 7: WC im Erdgeschoss



Foto 8: Keller



Foto 9: Heizungsanlage

