

Az. 61 K 65/24

Gutachten Nr. W 18/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB) des im Wohnungsgrundbuch von
Wiesbaden Blatt 45391, eingetragenen
44/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
65189 Wiesbaden, Dantestraße 37
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der
Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss und dem
Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7**
und dem **Sondereigentum** an dem **Tiefgaragenstellplatz**
Nr. GA 8

Stichtag der Wertermittlung: **11. März 2025**

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 VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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 und 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 10
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 11
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 14
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 14
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 15
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 16
4.1 Gebäude	Seite 16
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 16
4.1.2 Bauzahlen	Seite 17
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 17
4.1.4 Ausbau	Seite 18
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 19
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 19
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 19
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 19
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 19
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 19
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 19
4.5 Baulicher Zustand	Seite 20
4.6 Nebengebäude	Seite 20
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 20
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 20



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 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. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 22
7	Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums	Seite 22
7.1	Mietmarkt und Investmentmarkt	Seite 23
7.2	Restnutzungsdauer	Seite 25
7.3	Rohertrag	Seite 26
7.4	Bewirtschaftungskosten	Seite 27
7.5	Jahresreinertrag	Seite 28
7.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 29
7.7	Vorläufiger Ertragswert	Seite 29
7.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 29
7.9	Ertragswert	Seite 29
8	Vergleichswertverfahren	Seite 30
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 30
8.2	Vergleichswert des Sondereigentums	Seite 35
9	Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7	Seite 35
9.1	Grundbuch	Seite 35
9.2	Bodenwertanteil	Seite 36
9.3	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 36
9.4	Vergleichswert	Seite 38
10	Verkehrswertermittlung für das für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8	Seite 39
10.1	Grundbuch	Seite 39
10.2	Bodenwertanteil	Seite 39
10.3	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 40
10.4	Vergleichswert	Seite 42
11	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 43
11.1	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152	Seite 43
11.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 43
11.1.2	Verkehrswert	Seite 44
11.2	Verkehrswert Sondereigentum Garagenstellplatz Nr. GA 7	Seite 44
11.3	Verkehrswert Sondereigentum Garagenstellplatz Nr. GA 8	Seite 45

Anlagen 1 bis 5 Seite 47 - 52



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 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. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

<u>Objekt I:</u>	Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss Dantestraße 37 65189 Wiesbaden
Wertermittlungstichtag:	11. März 2025
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	372.000,00 €
Art der Nutzung:	Sondereigentum Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss des Hauses Dantestraße 37
Wohnfläche:	ca. 63,31 m²
Anzahl der Räume:	2 Zimmer, offene Küche im Wohnbereich, Bad/WC, Flur, Abstellraum und Dachterrasse
Nutzflächen:	1 Abstellkeller Nr. 152 im Kellergeschoss
Miteigentumsanteil:	44/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dantestraße 37 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152
Sondernutzungsrecht:	Kein Sondernutzungsrecht
Grundstücksgröße:	1.254 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwertanteil:	rd. 99.000,00 € (44/1.000 ME)
Baujahr:	2017
Restnutzungsdauer:	72 Jahre
Ertragswert:	rd. 373.000,00 €
Vergleichswert:	rd. 372.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Objekt II: **Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden**

Verkehrswert: **25.000,00 €**

Art der Nutzung: Pkw-Stellplatz
Garagen-/ Pkw-Stellplatz: Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz

Miteigentumsanteil: **2/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dantestraße 37 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. GA 7 in der Tiefgarage

Ertragswert: 27.000,00 €

Vergleichswert: 25.000,00 €

Objekt III: **Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden**

Verkehrswert: **25.000,00 €**

Art der Nutzung: Pkw-Stellplatz
Garagen-/ Pkw-Stellplatz: Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz

Miteigentumsanteil: **2/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dantestraße 37 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. GA 8 in der Tiefgarage

Ertragswert: 27.000,00 €

Vergleichswert: 25.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 28.01.2025, welches mir zusammen mit dem Beschluss Aktenzeichen 61 K 65/24 vom 28.11.2025 am 30.01.2025 zugeing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 28.01.2025.
- 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 einer Objektbesichtigung von außen, der **11. März 2025**.

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 Objektbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung 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 VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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 nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle aus den Bauakten übernommen.
Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück und dem Bewertungsobjekt, der Wohnung Nr. 152, wurden entsprechend dem Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden Blatt 45391 in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 Das Wohnhaus und die Wohnung Nr. 152 konnten nicht besichtigt werden, da die Eigentümerin (Schuldnerin) im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen nicht angetroffen wurde. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Berechnungen in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen. Zur Ermittlung des Vergleichs- und des Ertragswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.
- 1.3.3 Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes wurde nicht überprüft, ob in der Teilungserklärung gem. § 8 WEG bzw. in den Vereinbarungen oder Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft in Form von Niederschriften wertbeeinflussende Vereinbarungen enthalten sind.
Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Zusammenhang mit einer Veräußerung entschädigungslos übernommen werden und das notwendige Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
- 1.3.4 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände oder Einbaumöbel berücksichtigt.
- 1.3.5 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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2025 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.

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Wiesbaden erhielt ich folgende Unterlage:

- 1.5.1 Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Wiesbaden Blatt 45391 und der Teileigentumsgrundbücher Blatt 45398 und 45399.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Wiesbaden beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.2 Die Bauakte des Wohnhauses wurde bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden angefordert.
- 1.5.3 Die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden erfragt.
- 1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden.
- 1.5.5 Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.6 Objektbesichtigung

Ein erster Besichtigungstermin am 13.02.2025 wurde der Schuldnerin und der Gläubigerin mit Schreiben vom 30.01.2025 schriftlich mitgeteilt.

Da ein Vertreter der Schuldnerin und ein Vertreter der Gläubigerin zu dem Ortstermin am 13.02.2025 nicht erschienen sind, wurde ein zweiter Besichtigungstermin am 11.03.2025 der Schuldnerin und der Gläubigerin mit Schreiben vom 13.02.2025 schriftlich angekündigt.

Auch zu dem Besichtigungstermin am 11.03.2025 sind weder ein Vertreter der Schuldnerin noch ein Vertreter der Gläubigerin erschienen. Der Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens hat am 11.03.2025 in der Zeit von 9:55 Uhr bis 10:15 Uhr eine Besichtigung des Grundstücks und des Mehrfamilienhauses von außen alleine durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am **11. März 2025** durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen gearbeitet.

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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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

Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden

Blatt 45391

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 44/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wiesbaden, Flur 52 Flurstück 7/5

Gebäude- und Freifläche

Dantestraße 37

Größe 12 a 54 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 152 gekennzeichneten im Dachgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Versorgungs AG, Wiesbaden;

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 52 Flurstück 77 (Gemarkung Wiesbaden Blatt 30905, BV-Nr. 30);

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 65/24); eingetragen am 02.12.2024.

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.

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 Landeshauptstadt Wiesbaden wurde erfragt. Das Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält entsprechend einer schriftlichen Auskunft vom 30.01.2025 das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es gibt keine weiteren Informationen über mögliche Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

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

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Wiesbaden Blatt 45391 sind eine Versorgungsleitungsrecht und ein Geh- und Wegerecht vermerkt. Die Rechte sind für die Wohnung Nr. 152 nicht werterelevant.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es standen keine Angaben zum Versicherungswert der Brandversicherung und zum Einheitswert und bereits vorliegende Wertermittlungen zur Verfügung.

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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,3 km südöstlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks sowie mehrgeschossiger Bürogebäude und einem Bürohochhaus in offener Bauweise aus. Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkte und einem Einkaufszentrum ('Lili') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren 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. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt.

Der Objektstandort wird als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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 Wohnhäusern und Eigentumswohnungen zunehmen wird.

Verkehrsinfrastruktur

Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B54 und B455 sowie über die Autobahnen A66, A671 und A643 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt rd. 2,6 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Mainzer Straße'. Sowohl die Bushaltestelle 'Statistisches Bundesamt' als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Hauptbahnhof Wiesbaden befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 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. 004 802 60591

Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 23 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 in der Innenstadt von Wiesbaden fußläufig zur Verfügung.

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern und mehrgeschossigen Bürogebäuden mit einem Bürohochhaus vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Dantestraße. Von der Dantestraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus.

Der Lärmpegel des Straßenverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 60 bis 64 db(A).

Es wird unterstellt, dass die Wohnung Nr. 152 aufgrund der Lage an der zur Dantestraße hin gelegenen Gebäudeseite des Hauses Dantestraße 37 vergleichsweise gering durch Straßenlärm beeinträchtigt wird.

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage in einem Wohngebiet von Wiesbaden, der Nähe zur Stadtmitte von Wiesbaden, des Umfeldes mit der gewerblichen Bebauung und aufgrund der guten Infrastruktur sowie den vergleichsweise normalen Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjekts wird gemäß der 13. Fortschreibung des Wiesbadener Mietenspiegels ebenfalls als mittlere Wohnlage eingestuft.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 52 Flurstück 7/5

Größe des Grundstücks **A = 1.254 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage an der Dantestraße.

Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Grenzverhältnisse

Entsprechend den Darstellungen in der Liegenschaftskarte wird unterstellt, dass die auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Gebäude innerhalb der eigenen Grenzen und mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet wurden. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht erkennbar.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem geringfügig von Osten nach Westen abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Dantestraße. Die Dantestraße ist eine voll ausgebaute innerstädtische Wohnsammelstraße mit beidseitigen Gehwegen.

Der Zugang zu dem Bewertungsgrundstück und die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgen direkt von der Dantestraße.

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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1974/01 „Mainzer Straße/Gustav-Stresemann-Ring – 1. Änderung“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet
GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,00 (Geschossflächenzahl)
VI = 6 Vollgeschosse
o = Offene Bauweise

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen waren keine Informationen zu dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks zu entnehmen. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist für die Wohnung Nr. 152 nicht wertrelevant.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus Dantestraße 37 in dem sich die Wohnung Nr. 152 befindet. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung sowie den aus den vorliegenden Unterlagen entnommenen Angaben und unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Gebäude**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

6-geschossiges Mehrfamilienhaus, voll unterkellert mit Flachdach. In dem Wohnhaus befinden sich 17 Wohneinheiten.

Baujahr

Die Baugenehmigung Az. 6302-637498/15 vom 16.08.2016 wurde der „Neubau von 17 Wohnungen, sowie einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen“ genehmigt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus entsprechend den Vorgaben und Auflagen der Baugenehmigung errichtet wurde.

Entsprechend den vorliegenden Informationen wurde das Mehrfamilienhaus im Jahr 2017 fertiggestellt. Als Baujahr des Mehrfamilienhauses wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 2017** in Ansatz gebracht.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde unter dem Aktenzeichen 6301-635134/16 vom 23.09.2016 erteilt.

Es gibt keine Informationen über mögliche in den vergangenen Jahren durchgeführte wesentliche die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen.

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 152 liegt im 5. Obergeschoss, des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert

(s = straßenseitig, g = gartenseitig, i = innenliegend):

Wohnen	rd. 26,90 m ² s/g
Schlafen	rd. 15,94 m ² s
Abstellraum	rd. 1,04 m ² i
Offene Küche	rd. 4,65 m ² g
Bad/WC	rd. 4,87 m ² i
Flur	rd. 4,81 m ² i
Wohnfläche	rd. 58,21 m ²
Dachterrasse	rd. 5,10 m ² g/s
Gesamtwohnfläche	rd. 63,31 m²



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Die Dachterrasse wurde mit 1/4 der Grundfläche von 20,38 m² in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Wohnung Nr. 152 verfügt über einen Abstellkeller Nr. 152 im Kellergeschoss.

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. 152 nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnfläche wird in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der in der Anlage beigefügten Zusammenstellung der Wohnflächen in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenaufstellung hat die Wohnung Nr. 152 eine mietfähige Wohnfläche von ca. **63,31 m²**.

Die Dachterrasse der Wohnung wurde mit 1/4 der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Beton und Betonbodenplatte
Außenwände: Stahlbeton und Mauerwerk im Kellergeschoss und
Mauerwerk in den Obergeschossen
Innenwände: Mauerwerk
Decken: Stahlbetondecken über allen Geschossen

Treppen

Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag. Geländer und Handlauf aus Stahl.

Dach

Flachdach bituminös oder mit Folie eingedichtet.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Rauputz. Sockel verputzt mit Riemchenverkleidung.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordseite. Hauseingangstür als Aluminium-Glas-Rahmentür mit VSG-Verglasung. Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage mit Videofunktion.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

4.1.4 Ausbau (Baujahrestypische Annahmen)**Heizung**

Die Wohnung wird über einen Fernwärme-Anschluss mit Heizwärme versorgt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über eine Fußbodenheizung oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit eingebauter Badewanne und/oder Dusche, wandhängende WC-Anlage mit Spülkasten und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Ausreichende Anzahl von Schaltern und Steckdosen in dem Baujahr entsprechender Ausführung. Unterverteilung mit Kippsicherungen. Die Wohnung verfügt über eine Video-Gegensprechanlage.

Antenne/ Kabelanschluss

Es wird unterstellt, dass die Wohnung über einen Kabelanschluss mit den üblichen Fernsehprogrammen versorgt wird.

Fenster

Fenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden.

Türen

Wohnungseingangstür als Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung. In den Wohnräumen Röhrenspantüren in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Fliesen oder Parkett
Wandbekleidung: Putzflächen oder Tapeten gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Offene Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Tapeten
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Bad/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der vorliegenden Bewertung werden keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung hat für die Wohnnutzung eine zweckmäßige und baujahrestypische Grundrissgestaltung. Das Wohnzimmer mit der offenen Küche sowie das Schlafzimmer und das Bad sind über den Flur zugänglich. Es sind keine „gefangenen Räume“ vorhanden.

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Haus und die Wohnung verfügen über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung der Wohnung Nr. 152 ist eingeschränkt möglich. Das Bad ist innenliegend und wird über eine feuchtegeregelte Abluftanlage entlüftet.

Die Wohnung verfügt über eine angemessen nutzbare Dachterrasse, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Das Wohnzimmer und der auf der Westseite gelegene Balkon haben eine der Tageszeit entsprechende Sonneneinstrahlung.

4.1.7 Besondere Bauteile

Die Wohnung verfügt über eine Dachterrasse.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über eine Aufzugsanlage.

4.2 Energetische Eigenschaften

Entsprechend einem Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 24,3 kWh/(m²a) und einen Primärenergiebedarf von 18,4 kWh/(m²a). Das Wohnhaus gilt somit als „Effizienzhaus 40“.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes oder zur Erneuerung der Heizungsanlage berücksichtigt.

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Die Wohnung Nr. 152 verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz. Das Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen GA7 und GA8 wird in dem vorliegenden Gutachten gesondert bewertet.

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

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Gehwege und die Parkplatzfläche auf dem Grundstück wurden mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wird unterstellt, dass sich das Mehrfamilienwohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden normalen baulichen Zustand befindet.

Für die Wohnung Nr. 152 wird zum Wertermittlungsstichtag ein normaler Unterhaltungs- und Renovierungszustand unterstellt. Kleinere erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen werden in dem vorliegenden Gutachten aus Sicherheitsgründen berücksichtigt.

4.6 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Nebengebäude.

4.7 Gesamtbeurteilung

Die Wohnung Nr. 152 eignet sich unter Berücksichtigung der Lage in einem Wohngebiet der Stadt Wiesbaden, der Lage der Wohnung im 5. Obergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses, der unterstellten dem Standard des Baujahres entsprechenden Ausstattung und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage und der Nachfrage nach Wohnungseigentum am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

6 Ermittlung des Bodenwertanteils

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. 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 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, für die Richtwertzone 5890096, in der das Bewertungsgrundstück 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 (WA)
- Fläche des
- Richtwertrundstücks = Keine Angaben
- Wertrelevante
- Geschossflächenzahl = 1,00
- Beitrags- und abgabe-
- rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt ist in bebaute Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses besteht keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertanteils von Eigentumswohnungen von der Geschossflächenzahl oder der Grundstücksgröße.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Stadt Wiesbaden im Innenstadtbereich. Eine Veränderung des Bodenrichtwertes seit dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird der Bodenrichtwert bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Sondereigentums als angemessen in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Der Bodenwertanteil, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

44/1.000 Miteigentumsanteil an 1.254 m ² Grundstück	
44/1.000 von 1.254 m ²	= 55,176 m ²
55,176 m ² x 1.800,00 €/m ²	= 99.317,00 €
Bodenwertanteil	= 99.317,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 99.300,00 €
	=====

7 Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums

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 **Rohrertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohrertrag 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 in der Regel 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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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

Gegebenenfalls 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.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. **63,31 m²**.

7.1 Mietmarkt und Investmentmarkt

Wohnungsmarkt:

Der Wohnungsmarkt Wiesbadens profitiert in besonderem Maße von der dynamischen Entwicklung des gesamten Rhein-Main-Gebietes. Aufgrund der Nähe zur Metropole Frankfurt und seiner Funktion als Versicherungs- und Landeshauptstadt ist Wiesbaden ein gefragter und teurer Wohnstandort mit exklusiven Lagen wie dem Neroberg, Sonnenberg und Komponistenviertel.

Der Wohngebäudebestand in Wiesbaden hat sich im Zeitraum 2014 – 2023 laut IZ Research von rund 38.700 Gebäuden auf zuletzt rund 40.000 Gebäude erhöht. Im Jahr 2023 wurden Angabe gemäß 163 Wohnbaugenehmigungen erteilt und 250 Wohngebäude dem Markt neu zugeführt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen wird auf 1.328 beziffert, während der Wohnungsbestand auf rund 148.000 geschätzt wird.

Wohnungsmieten

Der Wiesbadener Mietspiegel (Stand: Jan. 2021) gibt je nach Ausstattung (mit Heizung und Bad), Baujahr ab dem vom 01.01.2000, Wohnlage und Wohnungsgröße folgende Mietpreise an:

Gruppe IV / Wohnlage: gut;

A) Wohnfläche <60 m²: von 9,18 €/m² bis 11,98 €/m², Ø 10,58 €/m²

B) Wohnfläche um 80 m² : von 9,26 €/m² bis 12,06 €/m², Ø 10,66 €/m²

C) Wohnfläche ab 100 m²: von 9,97 €/m² bis 12,77 €/m², Ø 11,37 €/m²

Gemäß „IVD-Wohn-Preisspiegel 2023“ liegen die Mieten für Wiesbadener Eigentumswohnungen im Bestand mit einem mittleren bis sehr guten Wohnwert in einer Spanne von 8,50 €/m² und 14,25 €/m². Bei Neubaueigentumswohnungen mit mittlerem bis sehr gutem Wohnwert liegen die Mieten laut Wohn-Preisspiegel zwischen 9,50 €/m² und 15 €/m².



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (Immoscout, Immonet, etc.) ergab im Umfeld des Bewertungsobjektes Mietpreisangebote für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 90 m² in Höhe von 9,87 €/m² bis 21,95 €/m² mit einem Durchschnittsmietpreis von circa 14,19 €/m².

Grundstücks-/Investmentmarkt

Laut Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden im Jahr 2025 insgesamt 2.211 Kauffälle registriert und ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr mit 1.914 Kaufverträgen hat sich die Anzahl der eingereichten Kaufverträge somit um rd. 13 % erhöht. Der Gesamtgeldumsatz für Wohnungseigentum ist im Vergleich zum Jahr 2023 von rd. 3,44 Mio. € auf rd. 4,62 € Mio. € gestiegen.

Gemäß Gutachterausschuss wurden im Jahr 2024 im Wiesbadener Stadtgebiet insgesamt 1.393 Kaufverträge auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt registriert. Demzufolge hat sich die Anzahl im Vergleich zum Vorjahr um rd. 25 % erhöht. Der mittlere Preis von Wohnungseigentum Baujahr 1991 bis 2021 lag im Stadtgebiet für Wohnungen mit einer Größe von 45 m² bis 79 m² bei 3.723 €/m². Somit hat sich der Mittelpreis in der genannten Baualtersklasse und Wohnungsgröße im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 3.926 €/m² um rd. - 5 % reduziert.

Gemäß IZ-Research/Sprengnett gegenständlichen Postleitzahlenbezirk 65189 wurden folgende durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Bestanstand erzielt.

- 2024: rd. 4.404 €/m²
- 2023: rd. 4.564 €/m²
- 2022: rd. 4.837 €/m²
- 2021: rd. 4.465 €/m²

Gemäß „IVD-Wohn-Preisspiegel 2023“ liegen die Verkaufspreise in Wiesbaden je Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Bestand mit einem mittleren bis sehr guten Wohnwert in einer Spanne von 3.750 €/m² und 6.000 €/m². Neubaueigentumswohnungen mit gutem bzw. sehr gutem Wohnwert werden laut Wohn-Preisspiegel zu Kaufpreisen von 5.000 €/m² und 8.500 €/m² gehandelt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungs-technisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird mit rd. **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

An dem im Jahr 2017 errichteten Gebäude wurden entsprechend den vorliegenden Informationen, außer den erforderlichen Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2017 = 8$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre} =$) 72 Jahren

Entsprechend den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Wohnhaus (Wohnung Nr. 152) Baujahr 2017	
Gesamtnutzungsdauer	GND 80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 72 Jahre

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

7.3 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.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Ansatz für die zum Wertermittlungsstichtag **marktüblich erzielbare Miete** für das Bewertungsobjekt basiert auf dem aktuellen Mietenspiegel der Landeshauptstadt Wiesbaden.

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

Die Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. **63,31 m²** wird nach dem Mietenspiegel in die Gruppe **IV**, Baujahr ab dem 01.01.2000, **B**, Wohnungen 60 m² bis unter 80 m², **b**, mit Heizung und Bad, eingeordnet. In einer **mittleren Wohnlage** ergibt sich eine Mietpreisspanne von 8,35 €/m² bis 11,15 €/m² und ein Mietzins von i.M. 9,75 €/m².

Für die Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage im 5. Obergeschoss, der unterstellten Ausstattung, der aktuell vergleichsweise rege Nachfrage am örtlichen Mietmarkt nach Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung und den wertbestimmenden Merkmalen ein Mietzins von 13,00 €/m² in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag wie folgt darstellen:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 152	63,31	13,00	823,00	9.876,00
	63,31		823,00	9.876,00

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

Rohertrag = rd. 9.876,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

7.4 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.

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 (4,7 %)
Wohnung jährlich = 429,00 €

- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
2 % von 9.876,00 € = 198,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,7 %)
14,00 €/qm und Jahr x 63,31 m² = 886,00 €

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 1.513,00 €
(ca. 16,4 % des Jahresrohertrages von 9.876,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden können. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

7.5 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$9.876,00 \text{ € } \cdot 1.513,00 \text{ € } = 8.363,00 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2024 und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung bestimmt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Wohnungseigentum (vermietet), Restnutzungsdauer $\geq 20 - \leq 50$ Jahre, einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,6$ ermittelt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der Grundrissgestaltung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Wohnungen im Sondereigentum im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der unterstellten Bauweise und unterstellten Ausstattung einen objektspezifischen Liegenschaftszins von **p = 1,7 %** zugrunde.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
1,7 % von 99.317,00 € = 1.688,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
8.363,00 € ./. 1.688,00 € = 6.675,00 €

7.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 72 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $p = 1,7 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 41,347** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

41,347 x 6.675,00 € = 275.991,00 €

7.7 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 99.317,00 €
(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)
Ertragswert der baulichen Anlage = 275.991,00 €
Vorl. Ertragswert = 375.308,00 €

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Für geringe Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von ca. 2.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.9 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert = 375.308,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale ./. = 2.000,00 €
Ertragswert = 373.308,00 €
Rundung ./. = 308,00 €
Ertragswert gerundet = 373.000,00 €
=====



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

8 Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

8.1 Ermittlungsgrundlagen

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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr bis 1991 bis 2021, mit einer Wohnfläche von 45 m² bis 79 m², im Stadtbezirk Mitte, keine ausreichend Anzahl von Kauffällen registriert. Im gesamten Stadtgebiet lag der mittlere Kaufpreis mit 69 Kauffälle bei **3.723,00 €/m²**.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen vor, die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Baujahr,
- Wohnungsgröße,
- Ausstattung,
- Unterhaltungszustand,
- Erschließungszustand.

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise aus dem Stadtgebiet von Wiesbaden zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Gemarkung	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ² WF
1	Lessingstr.	Dantestraße	1.800	2014	86,30	452.236,00	5.240,00
2	Lessingstr.	Dantestraße	1.800	2014	104,90	477.150,00	4.549,00
3	Lessingstr.	Dantestraße	1.800	2014	106,70	579.000,00	5.426,00
4	Lessingstr.	Dantestraße	1.800	2014	69,20	350.000,00	5.058,00
5	Lessingstr.	Dantestraße	1.800	2014	88,60	590.000,00	6.659,00
6	Lessingstr.	Dantestraße	1.800	2017	88,00	480.000,00	5.455,00
7	Lessingstr.	Dantestraße	1.800	2017	71,00	425.000,00	5.986,00
Summe							38.373,00
Arithmetisches Mittel							5.481,86
Anzahl (n-1)							6,00
Quadratwurzel							458.673,14
Standardabweichung							677,25
Variationskoeffizient							0,12



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

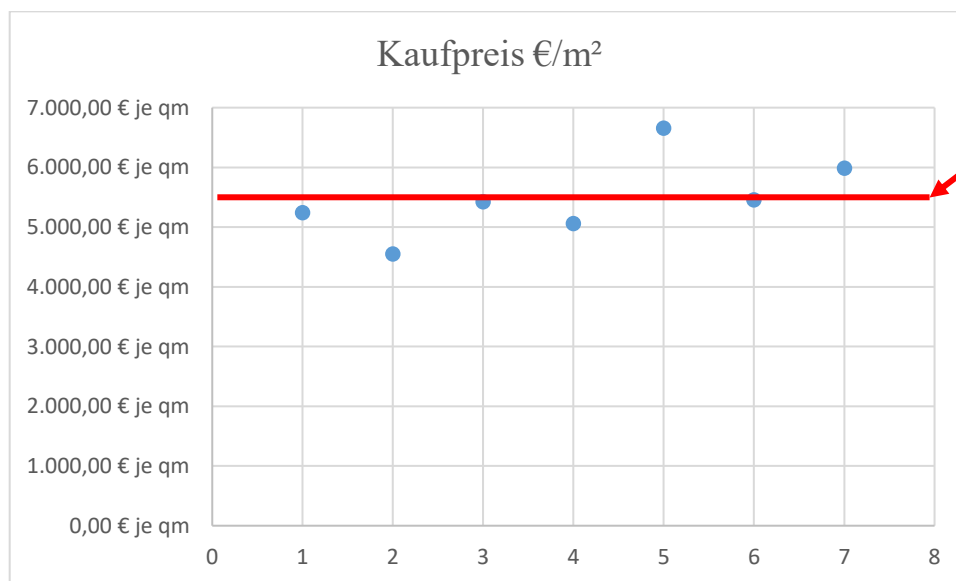
Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmal. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.

Das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte liegen alle in der gleichen Richtwertzone mit dem gleichen Bodenrichtwertniveau. Eine Anpassung der Vergleichswerte an die Lage ist nicht erforderlich.

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert.

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials.

Es zeigt sich, dass eine sehr gute Streuung um den Mittelwert vorhanden ist. Aus den vorliegenden Vergleichswerten ergibt sich ein Variationskoeffizient in Höhe von $V = 0,09$, der die sehr gute Streuung bestätigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



Arithmetisches Mittel

Niedrigster Quadratmeterpreis:	4.549,00 €/m ²
Höchster Quadratmeterpreis:	6.659,00 €/m ²
Arithmetisches Mittel:	5.482,00 €/m²



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Die vorliegenden und korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m² WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in der gleichen Stadtteillage der Stadt Wiesbaden. Sie gehören vollständig zum näheren Stadtteilbereich. Das Wertermittlungsgrundstück und die Wohnung Nr. 152 liegen in einem Wohngebiet und in stadträumlich gleicher Wohnlage.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

Die Vergleichsfälle wurden für bezugsfreie Wohnungen ermittelt.

In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Es wird unterstellt, dass die Wohnung uneingeschränkt verfügbar ist.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Besondere Merkmale

Die Merkmale Balkon und Terrasse wirken sich auf den Kaufpreis aus. Der Wohnungsmarkt ordnet einer Wohnung mit Balkon oder Terrasse einen höheren Wohnwert zu als einer Wohnung ohne Balkon. Hierbei sind die Nutzung, Größe und Schnitt sowie die Lage und die Himmelsrichtung zu beachten.

Das Bewertungsobjekt verfügt im 5. Obergeschoss über eine Dachterrasse mit guter Nutzungsqualität und einer der Tageszeit entsprechenden vergleichsweise normalen Sonneneinstrahlung.

Aufgrund der Lage im 5. Obergeschoss und der möglichen Nutzung werden erhöhte Kaufpreise erzielt.

Zuschlag zum Mittelwert + 3 % = + 164,00 €/m²

Es wird unterstellt, dass die Wohnung Nr. 152 über eine dem Baujahr entsprechende vergleichsweise zeitgemäße Ausstattung verfügt.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Wohnräume normal nutzbar

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 5. Obergeschoss mit Aufzug. Aufgrund der Geschosslage im 5. Obergeschoss (Dachgeschoss) werden vergleichsweise höhere Kaufpreise erzielt.

Zuschlag zum Mittelwert + 5 % = + 274,00 €/m²

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die Wohnung Nr. 152 hat eine Größe von rd. 63,31 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 69 m² bis rd. 102 m².

Aus der Wohnungsgröße des Wertermittlungsobjekts im Vergleich zu den Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Eigentum/Sondernutzung Stellplatz

Die Vergleichsobjekte verfügen über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Das Sondereigentum an den Stellplätzen in der Tiefgarage wird gesondert berücksichtigt.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in den Jahren 2023 und 2024 ermittelt. Entsprechend einer im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden sind im Jahr 2004 die ermittelten Durchschnittspreise von Wohnungseigentum im Jahr 2024 bei Wiederverkäufen im Stadtgebiet von Wiesbaden um rd. - 1,5 % im Vergleich zu dem Vorjahr zurückgegangen und somit weitestgehend stabil geblieben.

Der arithmetische Mittelwert wird unter Berücksichtigung der Lage des Wertermittlungsobjekts, der Ausstattung und den wertrelevanten Merkmalen nicht weitergehend an die aktuelle Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 5.920,00 €/m²

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für das Bewertungsobjekt wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

rd. 5.900,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

8.2 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 152

(nach dem Vergleichswertverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Abschläge, ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

63,31 m ² x 5.900,00 €/m ²	= 373.529,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.8)	<i>./. =</i> 2.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung	= 371.529,00 €
Rundung	<i>+</i> = 471,00 €
Vergleichswert der Wohnung gerundet	= 372.000,00 €

9 Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden

Der Stellplatz Nr. GA 7 befindet sich in der Tiefgarage des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden.

Die Tiefgarage wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Stahlbeton-Mauerwerkskonstruktion errichtet. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Dantestraße. Der Stellplatz ist normal nutzbar.

9.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wiesbaden

Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden

Blatt 45398**Bestandsverzeichnis:**

lfd. Nr. 1: 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Wiesbaden, Flur 52 Flurstück 7/5
Gebäude- und Freifläche
Dantestraße 37 Größe 12 a 54 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. GA 7 gekennzeichneten Garagenstellplatz.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Versorgungs AG, Wiesbaden;

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 52 Flurstück 77 (Gemarkung Wiesbaden Blatt 30905, BV-Nr. 30);

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 65/24); eingetragen am 02.12.2024.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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.

9.2 Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums an dem Tiefgaragenstellplatz abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

2/1.000 an 1.254 m²
 2/1.000 von 1.254 m² = 2,508 m²
 2,508 m² x 1.800,00 €/m² = 4.514,00 €
 Bodenwertanteil = 4.514,00 €
Bodenwertanteil gerundet: = 4.500,00 €

9.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeine Erläuterungen siehe Punkt 6.2.

Der Bodenwertanteil ist analog der Berechnung unter Nr. 9.2 dieses Gutachtens in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Da während der Objektbesichtigung keine wesentlichen Mängel oder Schäden feststellbar waren, der Unterhaltungszustand zufriedenstellend und üblich war, wird von folgenden Wertansätzen zur Bestimmung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** ausgegangen:

Mehrfamilienwohnhaus und Tiefgarage Baujahr 2017

Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre

Restnutzungsdauer RND 72 Jahre

9.3.1 Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWert V)

Die in Ansatz gebrachte Miete für das Bewertungsobjekt basiert auf aktuellen Marktinformationen über die ortsüblich **nachhaltig** erzielbaren Mieten in der Stadt Wiesbaden.

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag, unter Beachtung der Lage und der Nachfrage nach Stellplätzen in einer Tiefgarage, mit einer marktgerechten Nettomiete von 90,00 €/m² für den Stellplatz wie folgt darstellen:

1 Garagenstellplatz x 90,00 €/m² und Monat = 90,00 €
 Monatlicher Rohertrag = 90,00 €
 Jahresrohertrag = 90,00 €/Monat x 12 = rd. 1.080,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 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. 004 802 60591

9.3.2 Bewirtschaftungskosten (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (4,3 %)
jährlich = 46,00 €

- Mietausfallwagnis 3 % bezogen auf den Jahresrohertrag
3 % von 1.080,00 € = 32,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,8 %)
1 Garagenstellplatz = 104,00 €

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 182,00 €
(ca. 17,1 % des Jahresrohertrages von 1.080,00 €).

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. Es wird eine entsprechende Vereinbarung unterstellt.

9.3.3 Jahresreinertrag (§ 16 Abs. 1 und 2 WertV)

Der Jahresreinertrag beträgt
1.080,00 € ./. 182,00 € = 898,00 €

Unter Beachtung der Lage des Tiefgaragenstellplatzes sowie der daraus resultierenden unterstellten Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen für den Tiefgaragenstellplatz einen Liegenschaftszinssatz von **p = 3 %** zugrunde. Angaben des Gutachterausschusses über den Liegenschaftszinssatz von Garagenstellplätzen existieren nicht.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils
3 % von 4.514,00 € = 135,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

898,00 ./. 135,00 = 763,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

9.3.4 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 72 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $p = 3 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 29,365** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$29,365 \times 763,00 \text{ €} = 22.405,00 \text{ €}$$

9.3.5 Vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 4.514,00 €

(siehe Nr. 9.2 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 22.405,00 €

Vorläufiger Ertragswert = 26.919,00 €

9.3.6 Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV)

Für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7 werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

9.3.7 Ertragswert (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)

Vorläufiger Ertragswert = 26.919,00 €

bes. objektspezifische Merkmale $\therefore$ = 0,00 €

Ertragswert = 26.919,00 €

Rundung + = 81,00 €

Ertragswert gerundet = 27.000,00 €

=====

9.4 Vergleichswert (§ 15 ImmoWertV)

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV sind Kaufpreise solcher Objekte (hier Garagenstellplatz) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer beeinflussenden Merkmale (§ 4 und § 5 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Objekt (hier Garagenstellplatz) hinreichend übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbadens hat in dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Teilmarkt von Wiederverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen Kaufpreise bei Wiederverkäufen in einer Spanne von 5.000 € bis 35.500 € mit einem Durchschnittskaufpreis von 17.850 € ermittelt.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz GA 7 wird unter Berücksichtigung der Lage und der unterstellten Nutzung sowie unter Würdigung des Ergebnisses im Ertragswertverfahren und der Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen am örtlichen Immobilienmarkt mit **25.000 €** geschätzt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

10 Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden

Der Stellplatz Nr. GA 8 befindet sich in der Tiefgarage des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden.

Die Tiefgarage wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Stahlbeton-Mauerwerkskonstruktion errichtet. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Dantestraße. Der Stellplatz ist normal nutzbar.

10.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wiesbaden

Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden

Blatt 45399

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wiesbaden, Flur 52 Flurstück 7/5

Gebäude- und Freifläche

Dantestraße 37

Größe 12 a 54 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. GA 8 gekennzeichneten Garagenstellplatz.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Versorgungs AG, Wiesbaden;

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 52 Flurstück 77 (Gemarkung Wiesbaden Blatt 30905, BV-Nr. 30);

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 65/24); eingetragen am 02.12.2024.

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.

10.2 Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums an dem Tiefgaragenstellplatz abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

2/1.000 an 1.254 m²

2/1.000 von 1.254 m² = 2,508 m²

2,508 m² x 1.800,00 €/m² = 4.514,00 €

Bodenwertanteil = 4.514,00 €

Bodenwertanteil gerundet: = 4.500,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 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. 004 802 60591

10.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeine Erläuterungen siehe Punkt 6.2.

Der Bodenwertanteil ist analog der Berechnung unter Nr. 10.2 dieses Gutachtens in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Da während der Objektbesichtigung keine wesentlichen Mängel oder Schäden feststellbar waren, der Unterhaltungszustand zufriedenstellend und üblich war, wird von folgenden Wertansätzen zur Bestimmung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** ausgegangen:

Mehrfamilienwohnhaus und Tiefgarage Baujahr 2017
 Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 72 Jahre

10.3.1 Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWert V)

Die in Ansatz gebrachte Miete für das Bewertungsobjekt basiert auf aktuellen Marktinformationen über die ortsüblich **nachhaltig** erzielbaren Mieten in der Stadt Wiesbaden.

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag, unter Beachtung der Lage und der Nachfrage nach Stellplätzen in einer Tiefgarage, mit einer marktgerechten Nettomiete von 90,00 €/m² für den Stellplatz wie folgt darstellen:

1 Garagenstellplatz x 90,00 €/m ² und Monat	= 90,00 €
Monatlicher Rohertrag	= 90,00 €
Jahresrohertrag = 90,00 €/Monat x 12	= rd. 1.080,00 €

10.3.2 Bewirtschaftungskosten (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (4,3 %)	
jährlich	= 46,00 €

- Mietausfallwagnis 3 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
3 % von 1.080,00 €	= 32,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,8 %)	
1 Garagenstellplatz	= <u>104,00 €</u>

- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 182,00 €
(ca. 17,1 % des Jahresrohertrages von 1.080,00 €).	



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 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. 004 802 60591

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. Es wird eine entsprechende Vereinbarung unterstellt.

10.3.3 Jahresreinertrag (§ 16 Abs. 1 und 2 WertV)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$1.080,00 \text{ € } \text{./.} 182,00 \text{ €} = 898,00 \text{ €}$$

Unter Beachtung der Lage des Tiefgaragenstellplatzes sowie der daraus resultierenden unterstellten Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen für den Tiefgaragenstellplatz einen Liegenschaftszinssatz von $p = 3 \%$ zugrunde. Angaben des Gutachterausschusses über den Liegenschaftszinssatz von Garagenstellplätzen existieren nicht.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils

$$3 \% \text{ von } 4.514,00 \text{ €} = 135,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$898,00 \text{ € } \text{./.} 135,00 \text{ €} = 763,00 \text{ €}$$

10.3.4 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 72 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $p = 3 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 29,365** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$29,365 \times 763,00 \text{ €} = 22.405,00 \text{ €}$$

10.3.5 Vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 4.514,00 €

(siehe Nr. 9.2 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = \underline{22.405,00 \text{ €}}$$

$$\text{Vorläufiger Ertragswert} = 26.919,00 \text{ €}$$

10.3.6 Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV)

Für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8 werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

10.3.7 Ertragswert (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)

Vorläufiger Ertragswert	=	26.919,00 €
bes. objektspezifische Merkmale	./. =	0,00 €
Ertragswert	=	26.919,00 €
Rundung	+ =	81,00 €
Ertragswert gerundet	=	27.000,00 €
		=====

10.4 Vergleichswert (§ 15 ImmoWertV)

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV sind Kaufpreise solcher Objekte (hier Garagenstellplatz) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer beeinflussenden Merkmale (§ 4 und § 5 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Objekt (hier Garagenstellplatz) hinreichend übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbadens hat in dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Teilmarkt von Wiederverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen Kaufpreis bei Wiederverkäufen in einer Spanne von 5.000 € bis 35.500 € mit einem Durchschnittskaufpreis von 17.850 € ermittelt.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz GA 8 wird unter Berücksichtigung der Lage und der unterstellten Nutzung sowie unter Würdigung des Ergebnisses im Ertragswertverfahren und der Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen am örtlichen Immobilienmarkt mit **25.000 €** geschätzt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

11 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)**11.1 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152**

Es wurde ermittelt für den **44/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65189 Wiesbaden, Dantestraße 37, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss**, der

Ertragswert zu 373.000,00 €
(siehe Nr. 7.9 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 372.000,00 €
(siehe Nr. 8.2 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten. Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden sowohl als langfristige zweckgebundene Kapitalanlagen als auch als Renditeanlage zur Erzielung von Erträgen erworben. Sie werden gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den 44/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65189 Wiesbaden, Dantestraße 37, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss, aus dem Vergleichswert in Höhe von

372.000,00 €

abgeleitet werden.

11.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Wiesbaden. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zu dem Innenstadtbereich von Wiesbaden um einen mittleren Wohnstandort. Für die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung wird eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in mittlerer und guter Lage in einem Mehrfamilienhaus war im Jahr 2025 überdurchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichsweisen geringen Angebot als auch an der vergleichsweisen hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen in dem Innenstadtbereich und den Stadtteilen von Wiesbaden im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Kapitalanlage weiterhin gegeben.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

2-Zimmer-Wohnungen in mittlerer innerstädtischer Lage sowie mit einer zweckmäßigen Grundrissgestaltung verkaufen sich bei angemessenen Preisen mit einem normalen Vermarktungszeitraum. Aus Kapitalanlagegründen sind sowohl kleine als auch mittelgroße Einheiten gefragt. Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine weitere besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 7 Abs.2 ImmoWertV 21) entfällt.

11.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **44/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65189 Wiesbaden, Dantestraße 37, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152 im 5. Obergeschoss**, wird zum **Stichtag 11. März 2025** festgestellt zu

372.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundsiebzigttausend Euro)

11.2 Verkehrswert für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden

Es wurde ermittelt für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden, der

Ertragswert zu 27.000,00 €
(siehe Nr. 9.3.7 dieses Gutachtens).

Vergleichswert zu 25.000,00 €
(siehe Nr. 9.4 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) ist der Verkehrswert für einen Tiefgaragenstellplatz aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden, aus dem Vergleichswert in Höhe von

25.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs.2 ImmoWertV) entfällt. Der Vergleichswert berücksichtigt die vergleichsweise rege Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage im innerstädtischen Bereich.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

Der **Verkehrswert** nach § 194 BauGB für das **das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 7 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden**, wird zum **Stichtag 11. März 2025**, festgestellt zu

25.000,00 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend EURO).

11.3 Verkehrswert für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden

Es wurde ermittelt für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden, der

Ertragswert zu 27.000,00 €
(siehe Nr. 10.3.7 dieses Gutachtens).

Vergleichswert zu 25.000,00 €
(siehe Nr. 10.4 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) ist der Verkehrswert für einen Tiefgaragenstellplatz aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden, aus dem Vergleichswert in Höhe von

25.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs.2 ImmoWertV) entfällt. Der Vergleichswert berücksichtigt die vergleichsweise rege Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage im innerstädtischen Bereich.

Der **Verkehrswert** nach § 194 BauGB für das **das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 8 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Dantestraße 37 in 65189 Wiesbaden**, wird zum **Stichtag 11. März 2025**, festgestellt zu

25.000,00 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend EURO).



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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 52 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: Grundriss
Anlage 4: Wohnflächenberechnung
Anlage 5: Fotoaufnahmen



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
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. 004 802 60591

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**

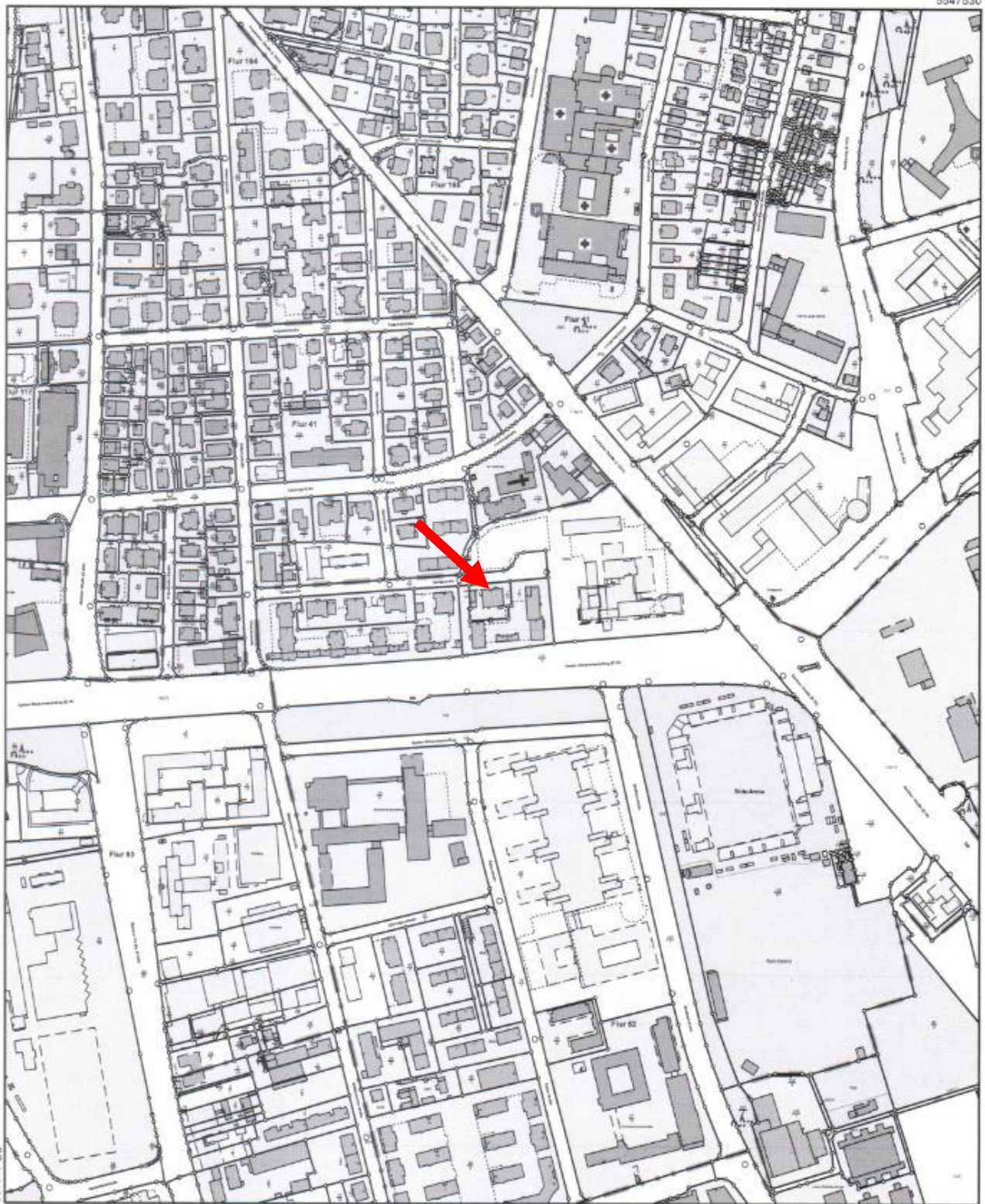
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 26.03.2025

Antrag: 202856721-1

Flurstück: 7/5
Flur: 52
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:

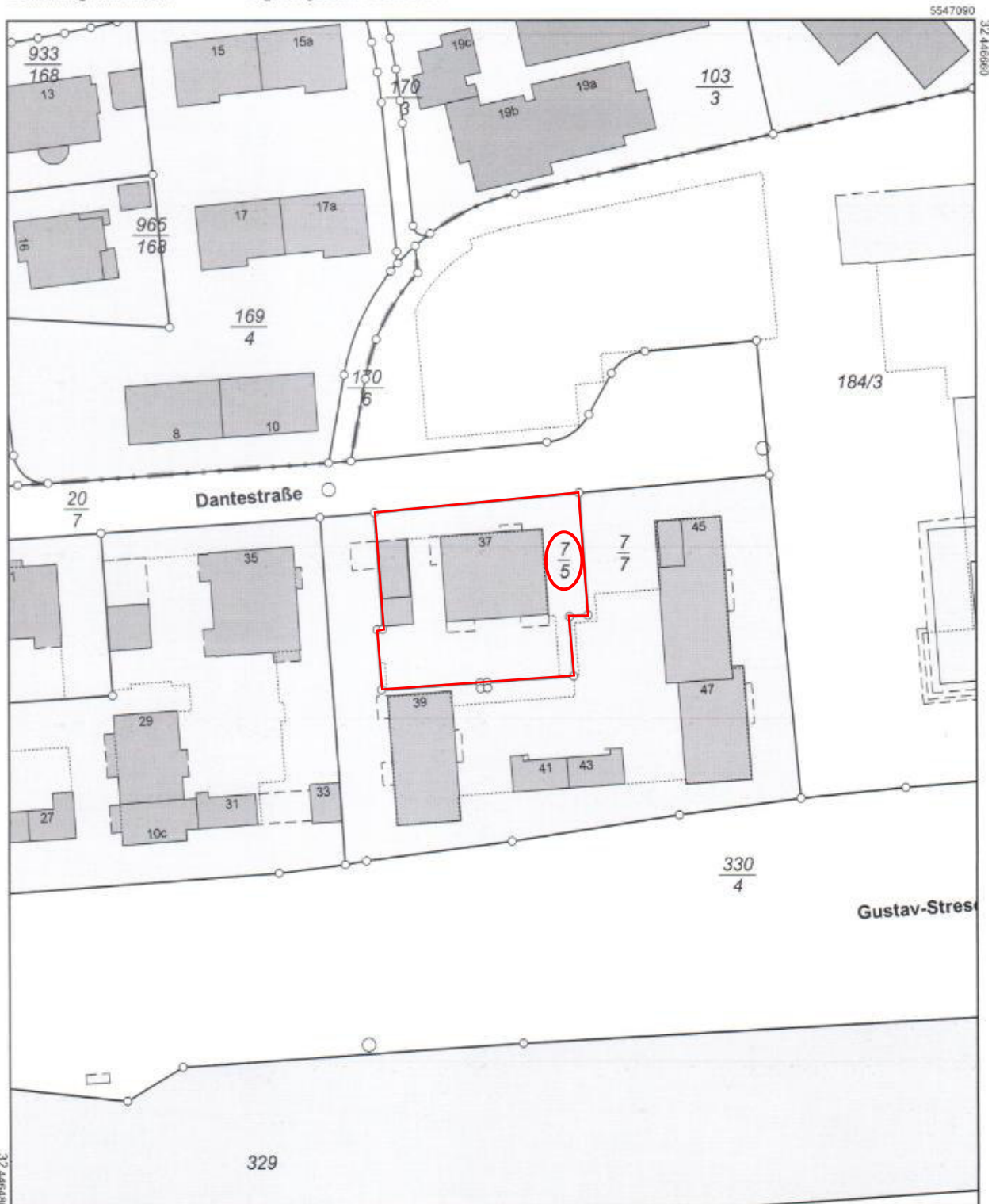
Hessen

Erstellt am 24.03.2025

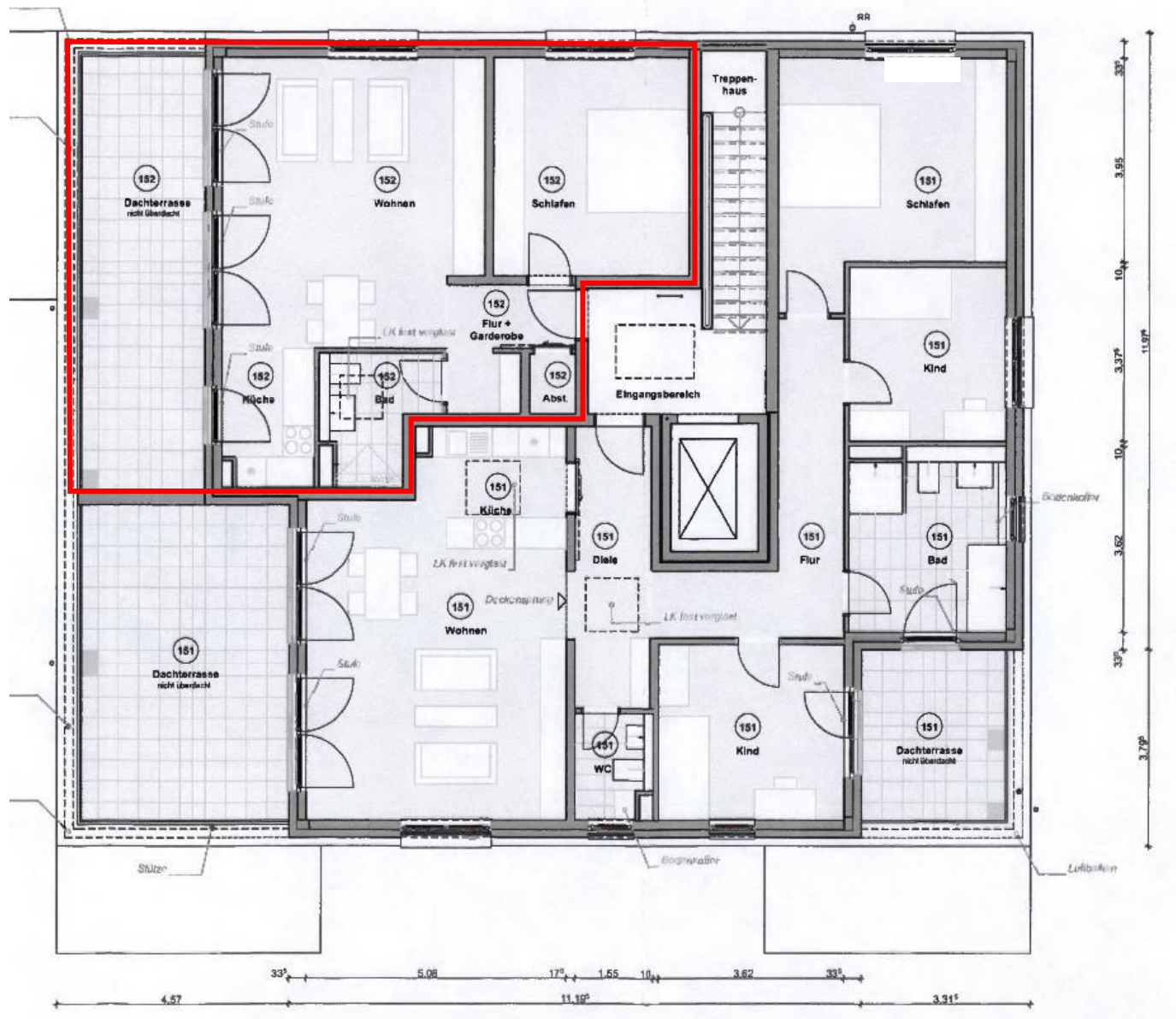
Antrag: 202853502-1

Flurstück: 7/5
Flur: 52
Gemarkung: Wiesbaden

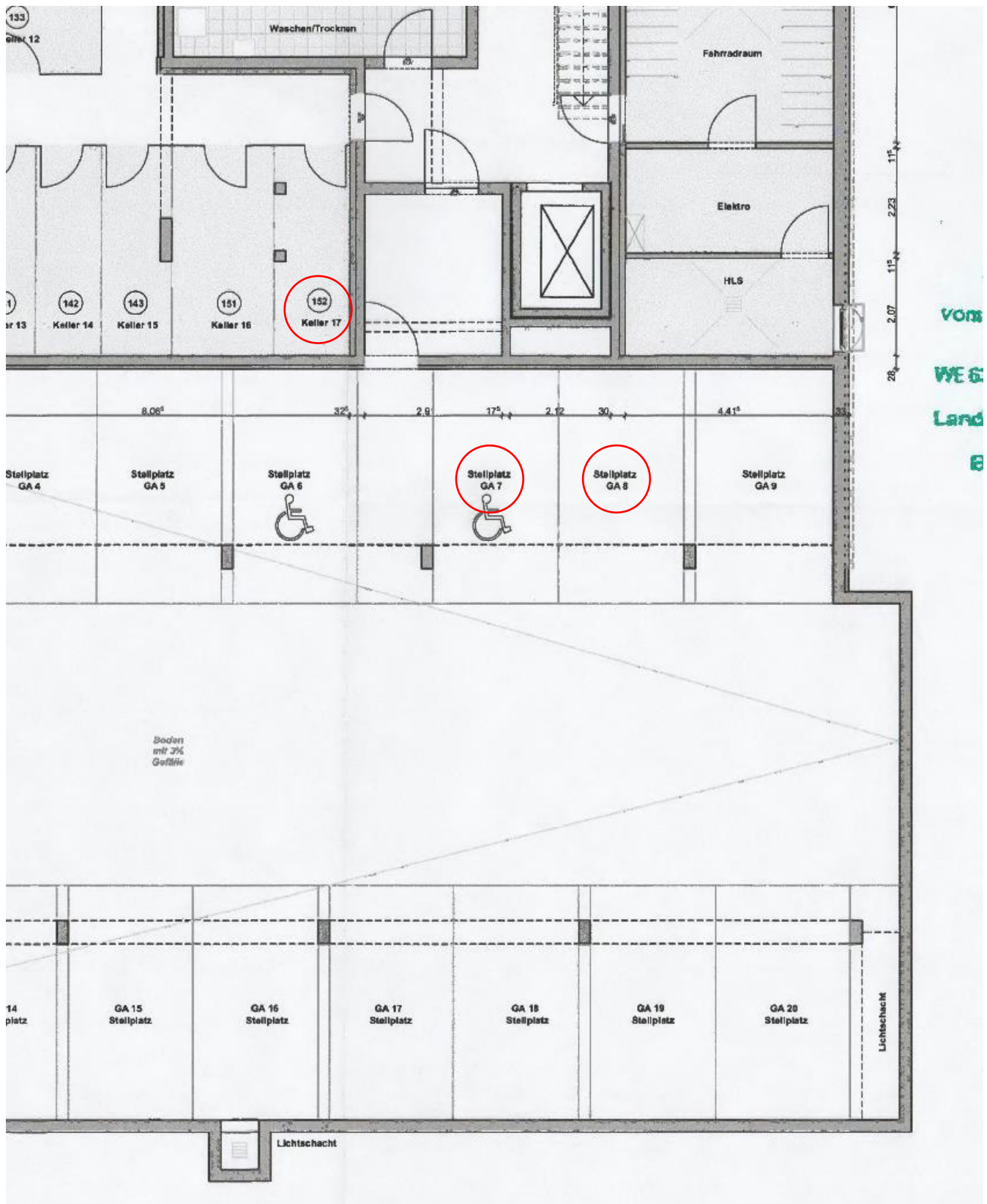
Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Grundriss – 5. Obergeschoss Aufteilungsplan



Grundriss – Kellergeschoss



Anlage 4: Berechnung der Wohnflächen

Die Wohnflächen werden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

A , WA.52					
	Wohnen	OG5	27,31	0,985	26,90
	Schlafen	OG5	16,18	0,985	15,94
	Küche	OG5	4,72	0,985	4,65
	Flur	OG5	4,88	0,985	4,81
	Dachterrasse	OG5	20,38	0,25	5,10
	Bad	OG5	4,95	0,985	4,87
	Abst.	OG5	1,06	0,985	1,04
			79,48 m²		63,31 m²

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Nordwesten



Foto 2: Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Südwesten

