

Geschäftsnummer 61 K 65/25

Gutachten Nr. D 05/XXVI

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die mit
einem Mehrfamilienhaus (Flurstück 239/3)
und einem Zweifamilienhaus (Flurstück 239/2)
bebauten Grundstücke in
65199 Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6

Stichtage der Wertermittlung: **19. Januar 2026** und
3. Februar 2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 11. Februar 2026

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 5
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 7
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 7
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 7
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 8
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 8
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 10
1.6 Objektbesichtigung	Seite 10
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 11
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 11
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 12
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 12
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 13
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 13
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 13
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 14
3.1 Lagemerkmale	Seite 14
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 16
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 17
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 18
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 19
4.1 Wohnhaus Aunelstraße 6, Flurstück 239/2	Seite 19
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 19
4.1.2 Bauzahlen	Seite 19
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 20
4.1.4 Ausbau	Seite 20
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 21
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 21
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 21
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 22
4.2 Vierfamilienhaus (Hinterhaus) Aunelstr. 6, Flurst. 239/2	Seite 22
4.2.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 22
4.2.2 Bauzahlen	Seite 23
4.2.3 Rohbau und Fassade	Seite 23
4.2.4 Ausbau	Seite 24
4.2.5 Grundrissgestaltung	Seite 25
4.2.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 25
4.2.7 Besondere Bauteile	Seite 25
4.2.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 25
4.2.9 Baulicher Zustand	Seite 25
4.3 Energetische Eigenschaften	Seite 26
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 26
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 26
4.6 Nebengebäude	Seite 26
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 26

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5	Verkehrswertermittlung für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Aunelstraße 6, Flurstück 239/2	Seite 27
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 27
5.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 28
5.2.1	Bodenrichtwert	Seite 28
5.2.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 29
5.2.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 29
5.3	Ermittlung des Sachwertes	Seite 30
5.3.1	Herstellungskosten	Seite 30
5.3.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 32
5.3.3	Sachwertfaktor	Seite 35
5.3.4	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 36
5.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 36
5.3.6	Sachwertermittlung	Seite 39
5.4	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 42
5.4.1	Mietmarkt und Investmentmarkt	Seite 43
5.4.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 44
5.4.3	Rohertrag	Seite 44
5.4.4	Bewirtschaftungskosten	Seite 45
5.4.5	Jahresreinertrag	Seite 46
5.4.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 47
5.4.7	Vorläufiger Ertragswert	Seite 47
5.4.8	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 47
5.4.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 48
5.4.10	Ertragswert	Seite 48
6	Verkehrswertermittlung für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Aunelstraße 6, Flurstück 239/3	Seite 49
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 49
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 50
6.2.1	Bodenrichtwert	Seite 50
6.2.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 51
6.2.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 51
6.3	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 52
6.3.1	Mietmarkt und Investmentmarkt	Seite 52
6.3.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 52
6.3.3	Rohertrag	Seite 53
6.3.4	Bewirtschaftungskosten	Seite 55
6.3.5	Jahresreinertrag	Seite 56
6.3.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 57
6.3.7	Vorläufiger Ertragswert	Seite 57
6.3.8	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 57
6.3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 58
6.3.10	Ertragswert	Seite 59



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.4	Ermittlung des Sachwertes	Seite 60
6.4.1	Herstellungskosten	Seite 60
6.4.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 62
6.4.3	Sachwertfaktor	Seite 63
6.4.4	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 64
6.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 64
6.4.6	Sachwertermittlung	Seite 65
7	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 68
7.1	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück Aunelstraße 6, Flurstück 239/2	Seite 68
7.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 68
7.1.2	Verkehrswert	Seite 69
7.2	Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück Aunelstraße 6, Flurstück 239/3	Seite 69
7.2.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 69
7.2.2	Verkehrswert	Seite 70
	Anlage 1 bis 6	Seite 71 - 85

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt I: Zweifamilienhaus Aunelstraße 6 in
65199 Wiesbaden-Dotzheim
Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2

Wertermittlungsstichtag: 3. Februar 2026

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **357.000,00 €**

Art der Nutzung: Zweifamilienhaus

Wohnflächen: Erdgeschoss: 68,57 m²
Ober-/Dachgeschoss: 96,36 m²

Anzahl der Räume: Erdgeschoss: Wohnung 1 (nicht besichtigt
Aufteilung untestellt) Wohnzimmer mit offener
Küche, Schlafzimmer, Bad
Ober- und Dachgeschoss: Wohnung 2 mit
Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Zimmer, Bad
und Abstellraum.

Garagen-/ Pkw-Stellplatz: 2 Stellplätze im Innenhof

Grundstücksgröße: 276 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: rd. 262.000,00 €

Baujahr: Wohnhaus ca. 1900

Sachwert: rd. 357.000,00 €

Ertragswert: rd. 365.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Objekt II: Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)
Aunelstraße 6 in 65199 Wiesbaden-Dotzheim
Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Wertermittlungsstichtag: 19. Januar 2026

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **874.000,00 €**

Art der Nutzung: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

Wohnflächen: Wohnung 01 Obergeschoss rechts: ca. 85,61 m²
Wohnung 02 Obergeschoss links: ca. 84,38 m²
Wohnung 03 Dachgeschoss rechts: ca. 74,96 m²
Wohnung 04 Dachgeschoss links: ca. 72,90 m²

Anzahl der Räume: Erdgeschoss:
Garage mit 4 Stellplätzen und 4 Mieterkeller und Hausanschlussraum
Obergeschoss:
WE01: Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Zimmer, Bad, WC, Flur und Balkon
WE02: Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Zimmer, Bad, Flur und Balkon
Dachgeschoss:
WE03: Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Garderobe, Flur und Balkon.
im Dachgeschoss II 1 Zimmer.
WE04: Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Garderobe, Flur und Balkon.
im Dachgeschoss II 1 Zimmer.

Garagen-/ Pkw-Stellplatz: 4 Stellplätze in der Garage im Erdgeschoss

Grundstücksgröße: 325 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: rd. 309.000,00 €

Baujahr: Wohnhaus ca. 2021

Ertragswert: rd. 874.000,00 €

Sachwert: rd. 915.000,00 €



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

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

ST.-NR. 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 11.12.2025, welches zusammen mit dem Beschluss vom 18.11.2025 am 17.12.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 11.12.2025.
- 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 der Objektbesichtigungen, der **19. Januar 2026** (Wohnung 03 im Hinterhaus) und der **3. Februar 2026** (Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Vorderhauses).

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung am 19.01.2026 (Wohnung 03 im Hinterhaus) wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Im Rahmen der Objektbesichtigung am 03.02.2026 wurde die Wohnfläche der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss aufgemessen. Es wurden keine weiteren 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 VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen des auf dem Flurstück 239/3 vorhandenen Mehrfamilienhauses 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 oder durch eigene Berechnungen ermittelt.

Für das auf dem Flurstück 239/2 vorhandene Zweifamilienhaus liegen bei dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wiesbaden keine Objektunterlagen vor.

Die Angaben zu den Bewertungsgrundstücken wurden entsprechend dem Grundbuch von Dotzheim Blatt 3066 in Ansatz gebracht.

1.3.2 Das auf dem Grundstück Flurstück 239/2 vorhandene Zweifamilienhaus konnte nur im Ober- und Dachgeschoss besichtigt werden. Von den 4 Wohnungen des auf dem Flurstück 239/3 vorhandenen Mehrfamilienhauses war nur die Wohnung WE03 im Dachgeschoss zugänglich.

Weitere Wohnungen und der Allgemeinbereich konnten nicht besichtigt werden, da ein Vertreter der 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 Objektbesichtigungen erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden aus der Bauakte entnommen oder durch eigene Berechnungen ermittelt.

Die Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und der Gebäude erfolgt auf der Grundlage der möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigungen. Zur Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes wurde die Ausstattung der nicht zugänglichen Gebäude und der nicht besichtigten Wohnungen baujahrestypisch und entsprechend den Feststellungen in den zugänglichen Bereichen in Ansatz gebracht.

1.3.3 Von der Schuldnerin oder den Mietern eingebrachte Einrichtungsgegenstände werden in der Wertermittlung betragsmäßig nicht berücksichtigt.

1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch



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

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

ST.-NR. 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 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 Grundbuchs von Dotzheim, Blatt 3066.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Wiesbaden beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

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

1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

1.6 Objektbesichtigung

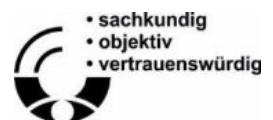
Ein erster Besichtigungstermin am 19.01.2026 wurde der Schuldnerin und der Gläubigerin mit Schreiben vom 17.12.2025 schriftlich mitgeteilt. Zu dem Besichtigungstermin am 19.01.2026 sind weder ein Vertreter der Schuldnerin noch ein Vertreter der Gläubigerin erschienen.

Gemeinsam mit einer Vertreterin des Insolvenzverwalters wurde am 19.01.2026 die Wohnung WE03 im Dachgeschoss besichtigt.

Der Schuldnerin und der Gläubigerin wurde mit Schreiben vom 20.01.2026 ein zweiter Besichtigungstermin am 03.02.2026 erneut schriftlich angekündigt. Auch zu dem zweiten Besichtigungstermin am 03.02.2026 sind weder ein Vertreter der Schuldnerin noch ein Vertreter der Gläubigerin erschienen. Im Rahmen der Objektbesichtigung konnte die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des auf dem Flurstück 239/2 vorhandenen Zweifamilienhauses besichtigt werden.

Das vorliegende Gutachten wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 19.01.2026 und der am 03.02.2026 möglichen Feststellungen und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

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



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

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

ST.-NR. 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
Grundbuch von Dotzheim
Blatt 3066

Bestandsverzeichnis:

- lfd.-Nr. 3: Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2
Gebäude- und Freifläche
Aunelstraße 6 Größe **2 a 76 m²**
- lfd.-Nr. 4: Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3
Gebäude- und Freifläche
Aunelstraße 6 Größe **3 a 25 m²**

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

(aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben)

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

- lfd.-Nr. 3: (Grundstück lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses betreffend)
Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 239/3 (Gemarkung Dotzheim Blatt 3066) gemäß Bewilligung vom 13.04.2021 (UR-Nr. Notar)
eingetragen am 21.12.2021.
- lfd.-Nr. 4: (Grundstück lfd. Nr. 3 und Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses betreffend)
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.1: Es ist Verfügungsverbot gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO angeordnet; Gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO ist angeordnet, dass Verfügungen des Eigentümers nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind (Amtsgericht Wiesbaden-Insolvenzgericht-;); gemäß Ersuchen vom 05.12.2024 eingetragen am 19.12.2024.
- lfd.-Nr. 5: (Grundstück lfd. Nr. 3 und Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses betreffend)
Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 24.01.2024 (Amtsgericht Wiesbaden-Insolvenzgericht-;); eingetragen am 03.02.2025.
- lfd.-Nr. 5: (Grundstück lfd. Nr. 3 und Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses betreffend)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 65/25); eingetragen am 20.11.2025.



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

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

ST.-NR. 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.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses der Stadt Wiesbaden wurde schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden enthielt entsprechend einer schriftlichen Auskunft vom 17.12.2025 zum Wertermittlungsstichtag das Bewertungsgrundstück Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2 betreffend Eintragungen zulasten des Grundstücks Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3. Die Baulastenblatt-Nr. 8122 enthält folgende Eintragungen:

- Lfd. Nr. 1: Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 239/3.
- Lfd. Nr. 2: Fläche als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zugunsten des Flurstücks 239/3.
- Lfd. Nr. 3: Fläche als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zugunsten des Flurstücks 239/3.
- Lfd. Nr. 4: Fläche als jederzeit ungehinderter verkehrssicherer Zugang zugunsten des Flurstücks 239/3.
- Lfd. Nr. 5: Fläche als jederzeit ungehinderter und verkehrssicherer Zugang für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zugunsten des Flurstücks 239/3
- Lfd. Nr. 6: Fläche zur Aufnahme von Wasser-; Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zugunsten des Flurstücks 239/3

Denkmalschutz: Entsprechend der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen für die Stadt Wiesbaden ist das Grundstück Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6, als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Gesamtanlage (Denkmalensemble) erfasst. Alle das historische Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

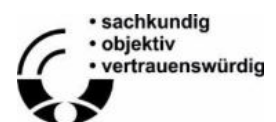
Die Auflagen des Denkmalschutzes wurden im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen berücksichtigt.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Entsprechend den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung waren bis auf die Wohnung WE03 im Dachgeschoss rechts des Vierfamilienhauses die Wohnungen des Mehrfamilienhauses und des Zweifamilienhauses bewohnt und vermietet.

Von der Gläubigerin wurden die Mietverträge zur Verfügung gestellt. Es wird unterstellt, dass die vorgelegten Mietverträge den mietvertraglichen Vereinbarungen zum Wertermittlungsstichtag entsprechen. Es gibt keine weiteren Informationen zu Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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 Grundbuches ist eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und im Baulastenblatt sind Baulasten zulasten des Flurstücks 239/2 vermerkt. Die Grunddienstbarkeit und Baulasten werden in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Der Zugang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des auf dem Flurstück 239/3 vorhandenen Mehrfamilienhauses erfolgt über eine auf dem Flurstück 239/2 errichtete Außentreppe. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit oder Baulast zur Nutzung der Treppe für die Bewohner des Mehrfamilienhauses ist nicht bekannt.

In dem Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2024 = ca. 298.400)

Stadtteil Dotzheim ca. 28.400 Einwohner

Makrolage

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit ca. 298.400 Einwohnern nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Wiesbaden zählt neben Frankfurt am Main, Mainz und Darmstadt zu den Kernstädten des Rhein-Main-Gebiets. Die Entfernungen nach Frankfurt und den Rhein-Main-Flughafen betragen ca. 30 km. Neben der hessischen Landesregierung haben Landes- und Bundesbehörden sowie das Bundeskriminalamt ihren Sitz in der Stadt. Die Arbeitslosenquote liegt derzeit bei etwa 7,0 %, die Kaufkraft liegt mit rd. 22.700 €/Einwohner um 13,40 % über dem Bundesdurchschnitt.

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

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum des Stadtteils 'Dotzheim' in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich innenstadttypisch überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Wohnsammelstraße, der Aunelstraße, von Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Westcenter' rd. 1,1 km nordöstlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist angespannt. Die Bewertungsgrundstücke verfügen über zugehörige Außenstellplätze im Innenhof und Stellplätze in der im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses vorhandenen Garage.

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

Demografische Entwicklung

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

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

Verkehrsinfrastruktur

Wiesbaden ist über die Bundesstraße B263 sowie über die Autobahnen A643, A66 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 2,5 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Dotzheim'. Die Bushaltestelle 'Dotzheim-Mitte/Aunelstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Wiesbaden-Schierstein'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 30 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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 und der Ortsmitte des Stadtteils Dotzheim mit sämtlichen grundlegenden öffentlichen und privaten Einrichtungen, über eine „gute“ Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen im näheren Umfeld und in der Innenstadt von Wiesbaden zur Verfügung.

Nachbarschaftsbebauung

Die umliegende Nachbarschaftsbebauung wurde mit 2-geschossiger Wohn- und Geschäftshausbebauung vollzogen. Bei überwiegend geschlossener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise geringe Flächen an Außenanlagen.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Aunelstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus. Der Lärmpegel des innerstädtischen Anliegerverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 60-64 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

3.2.1 Grundstück Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2

Größe

Größe des Grundstücks A = **276 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück mit Mittellage

Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Grenzverhältnisse

Entsprechend den Darstellungen in der Liegenschaftskarte wird unterstellt, dass die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude auch unter Berücksichtigung der Grenzbebauung innerhalb der eigenen Grenzen und mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet wurde. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht erkennbar.

Oberflächengestaltung

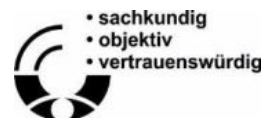
Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände ohne erkennbare wesentliche Höhenunterschiede. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Teil des Grundstücks wird als Innenhof genutzt.

Erschließungsanlagen

Die Aunelstraße ist eine voll ausgebaute Wohnsammelstraße mit beidseitigem Gehweg. Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgten direkt von der öffentlichen Straße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3.2.2 Grundstück Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3 Größe

Größe des Grundstücks A = **325 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in rückwärtiger „gefangener“ Mittellage
Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Grenzverhältnisse

Entsprechend den Darstellungen in der Liegenschaftskarte wird unterstellt, dass das auf dem Bewertungsgrundstück in Grenzbebauung vorhandene Wohnhaus innerhalb der eigenen Grenzen und mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet wurde. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht erkennbar.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück ist fast vollständig überbaut. Die geringen Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die Bebauung ausgeglichen.

Erschließungsanlagen

Der Zugang und die Zufahrt zu dem Grundstück Flurstück 239/3 erfolgt über den Innenhof des vorgelagerten Grundstücks Flurstück 239/2. Der Zugang und die Zufahrt sind über eine Grunddienstbarkeit und Baulasten abgesichert.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

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 VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 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:

Flächennutzungsplan: Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden liegen die Bewertungsgrundstücke im Bereich einer gemischten Baufläche - Bestand (M).

Bebauungsplan:

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen war kein Ausnutzungsnachweis für die Grundstücke zu entnehmen. Grob überschlägig ermittelt haben die Bewertungsgrundstück das folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Grundstück Flurstück 239/2 mit 276 m²
Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 78 m² und einer Geschossfläche
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 156 m² somit
Grundflächenzahl: vorh. GRZ = 0,28
Geschossflächenzahl: vorh. GFZ = 0,56
2 Vollgeschosse

Grundstück Flurstück 239/3 mit 325 m²
Mehrfamilienwohnhaus mit einer baulichen Grundfläche
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 183 m² und einer Geschossfläche
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 366 m² somit
Grundflächenzahl: vorh. GRZ = 0,56
Geschossflächenzahl: vorh. GFZ = 1,13
2 Vollgeschosse.
Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf die auf den Bewertungsgrundstücken Aunelstraße 6, Flurstück 239/2 und Flurstück 239/3 vorhandenen Gebäude. Die Angaben erfolgen entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen oder den Feststellungen in den zugänglichen Bereichen sowie der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung oder unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Zweifamilienhaus Aunelstraße 6, Flurstück 239/2

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Freistehendes 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Bei dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wiesbaden liegen keine Bauantragsunterlagen und keine Baugenehmigungen des Zweifamilienhauses vor. Es liegen keine Angaben zu dem Baujahr des Gebäudes vor. Als Baujahr wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1900** in Ansatz gebracht.

Nutzung

Erdgeschoss: Wohnung 1 (nicht besichtigt) mit Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad

Ober- und Dachgeschoss: Wohnung 2 mit Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Zimmer, Bad und Abstellraum.

4.1.2 Bauzahlen

Der Brutto-Grundfläche wurde anhand eines im Rahmen der Objektbesichtigung gefertigten örtlichen Aufmaßes durch eine eigene Berechnung ermittelt.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Brutto-Grundfläche

Zweifamilienwohnhaus **BRI = ca. 234,21 m²**

Wohnfläche (nur mietfähig)

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.

Die Wohnflächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnung 1 Erdgeschoss:	ca. 68,57 m ²
Wohnung 2 Ober-/Dachgeschoss:	ca. 96,36 m ²
Wohnflächen gesamt:	ca. 164,93 m ²



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie unter baujahrestypischen Annahmen.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Bruchsteinfundamente
Außenwände: Ziegelmauerwerk oder Fachwerkkonstruktion
Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Fachwerk und Mauerwerk
Decken: Decken über dem Erd- und Obergeschoss als Holzbalkendecken

Treppen

Einläufige Außentreppe aus Stahl mit Geländer aus Stahl vom Innenhof zur Wohnung im Obergeschoss.

In der Wohnung im Obergeschoss führt eine gewendelte Treppe aus Holz zu den Wohnräumen im Dachgeschoss.

Dach

Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel mit Fliesen verblendet.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt direkt vom Innenhof oder über die Außentreppe. Haustüren aus Kunststoff mit Glasausschnitten.

4.1.4 Ausbau (Die Beschreibung erfolgt für die nicht zugänglichen Bereich und die Wohnung im Erdgeschoss mit baujahrestypischen Annahmen)

Heizung

Es wird unterstellt, dass die Beheizung über eine Zentralheizung (Baujahr nicht bekannt) oder die im Innenhof installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt. In den Wohnräumen Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage.

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit eingebauter Badewanne, WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen auf Putz und unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Elektroinstallation mit angemessener Anzahl an Schaltern und Steckdosen entsprechend dem Standard zum Zeitpunkt der Modernisierung.

Antenne/ Kabelanschluss

Parabolantenne oder per Internet.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden.

Türen

Röhrenspantüren in Holz-Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

(offene) Küche:

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

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Wände gefliest
Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Balkon/ Terrassen

Nicht vorhanden.

Zubehör, Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. In der Bewertung werden kein Zubehör, keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die besichtigte Wohnung im Ober- und Dachgeschoss hat für die Wohnnutzung eine einfache Grundrissgestaltung. Das Bad im Obergeschoss ist als „gefangener Raum“ über das Wohnzimmer mit der offenen Küche zu begehen.

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über vergleichsweise mäßige einseitige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung erscheint nur eingeschränkt möglich. Das Bad der Wohnung kann über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden als besonderes Bauteil in Ansatz gebracht:

- Außentreppe zum Obergeschoss



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über mögliche besondere Betriebseinrichtungen.

4.2 Mehrfamilienhaus (Hinterhaus) Aunelstraße 6, Flurstück 239/3

4.2.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Zweiseitig angebautes 2-geschossiges Mehrfamilienhaus, nicht unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung einer Scheune auf dem Bewertungsgrundstück wurden die folgenden wesentlichen Baugenehmigungen erteilt:

- Baugenehmigung Aktenzeichen 6302-631229/14 vom 27.12.2016 „Sanierung/Umbau Scheune“
- Baugenehmigung Aktenzeichen 6302-634872/19 vom 09.12.2019 „Sanierung/Umbau Scheune; hier: Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.12.2016, Az.: 6302-631229/14“
- Baugenehmigung Aktenzeichen 6302-631040/20 vom 08.06.2020 „Sanierung/Umbau Scheune; hier: Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.12.2016, Az.: 6302-631229/14-Dacherweiterung rückwärtig und Balkon“
- Baugenehmigung Aktenzeichen 6302-634430/21 vom 02.09.2021 „Umbau und Sanierung einer Scheune mit 4 Wohneinheiten“

Weiterhin wurde unter dem Aktenzeichen WE 6303-632715/22 vom 30.05.2022 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt. Eine Aufteilung der in dem Mehrfamilienhaus vorhandenen Wohnungen in Sondereigentum wurde nicht vollzogen.

Aus den bei dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauantragsunterlagen war kein Schlußabnahmeschein zu entnehmen. Es liegen keine Angaben zu dem Baujahr des Gebäudes vor. Als Baujahr wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 2021** in Ansatz gebracht.

Nutzung (entsprechend den vorliegenden Grundrissen)

Erdgeschoss: Garage mit 4 Stellplätzen und 4 Mieterkeller und Hausanschlussraum.

Obergeschoss: Wohnung WE01: Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Zimmer, Bad, WC, Flur und Balkon.

Wohnung WE02: Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Zimmer, Bad, Flur und Balkon.

Dachgeschoss: Wohnung WE03: Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Garderobe, Flur und Balkon, im Dachgeschoss II 1 Zimmer.

Wohnung WE04: Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Garderobe, Flur und Balkon. (Im Dachgeschoss II 1 Zimmer ??).



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.2.2 Bauzahlen

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

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Brutto-Grundfläche

Einfamilienwohnhaus **BRI = ca. 548,76 m²**

Wohnfläche (nur mietfähig)

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen und in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.

Die Wohnflächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnung WE01 Obergeschoss rechts:	ca. 85,61 m ²
Wohnung WE02 Obergeschoss links:	ca. 84,38 m ²
Wohnung WE03 Dachgeschoss rechts:	ca. 74,96 m ²
Wohnung WE04 Dachgeschoss links:	ca. <u>72,90 m²</u>
Wohnflächen gesamt:	ca. 317,85 m²

Die Balkone der Wohnungen WE01, WE02 und WE03 wurden in der Wohnflächenzusammenstellung mit 1/2 der Grundfläche von 14 m² mit 7 m² in der Wohnfläche berücksichtigt. WE04 mit 14 m².

Im Erdgeschoss stehen die erforderlichen Kellerräume und 4 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

4.2.3 Rohbau und Fassade

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

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Betonfundamente und Betonbodenplatte
Außenwände:	Stahlbeton oder Mauerwerk im Bereich des Erdgeschosses, Mauerwerk in den Obergeschossen.
Innenwände:	Tragende Wände aus Mauerwerk und nicht tragende Wände in Gipskarton-Ständerbauweise.
Decken:	Decke über allen Geschossen als Stahlbetondecken.

Treppen

Zweiläufige Außentreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag und Geländer aus Stahl.

Dach

Satteldach in Sparrendachkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Fassade

Fassade mit Grundputz ohne Oberputz.

Gebäudeeingang

Der Zugang erfolgt zu den Wohnungen erfolgt über eine Außentreppe und die in den Etagen gelegenen Laubengängen. Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen und der Zugang zu den Kellerräumen im Erdgeschoss erfolgt auf der Nordostseite des Hauses vom Innenhof über ein Sektionaltor mit Schlupftür.

4.2.4 Ausbau (Die Beschreibung erfolgt unter baujahrestypischen Annahmen)**Heizung**

Das Wohnhaus wird über eine im Außenbereich unter der Außentreppe installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Mögliche Auflagen des Immissionsschutzes wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über eine Fußbodenheizung. Handtuchheizkörper im Bad.

Warmwasserbereitung

Dezentrale oder zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung wird unterstellt.

Sanitäre Einrichtungen

Wohnungen: Bad (der Wohnung WE03) mit eingebauter bodengleicher Dusche, wandhängende WC-Anlage und Handwaschbecken (noch nicht installiert).

Versorgungsleitungen

Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Die Elektroinstallation entsprechend dem Standard des Baujahres mit zeitgemäßem Schalter- und Steckdosenprogramm. Unterverteilung mit Kippsicherung und FI-Schalter.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit den üblichen TV-Sendern.

Fenster

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Türen

Röhrenspantüren in Holz-Umfassungszargen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer

Bodenbelag: Fliesen oder Fertigparkett
Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: (abgehängte Decke) gestrichen

Offene Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Deckenbekleidung: (abgehängte Decke) gestrichen
 Sanitäräume:
 Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesen und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: (abgehängte Decke) gestrichen

Balkon/ Terrassen

Die Wohnungen verfügen über einen auf der Südwestseite des Hauses gelegenen Balkon im Rohbauzustand mit Brüstung aus Mauerwerk.

Zubehör, Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

In der Bewertung werden kein Zubehör, keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.2.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat für die Wohnnutzung eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. In den Wohnungen sind keine „gefangenen Wohnräume“ vorhanden. In der Wohnung WE03 ist ein ausgebauter Raum im Dachgeschoss II über eine geradläufige Holztreppe zugänglich.

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

4.2.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitäräume der Wohnungen sind innenliegend und werden über einen elektrischen Wandlüfter entlüftet.

4.2.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden als besondere Bauteile in Ansatz gebracht:

- Außentreppe zu den Obergeschossen
- Zugänge (Laubengänge) in den Wohnetagen

4.2.8 Besondere Betriebseinrichtungen

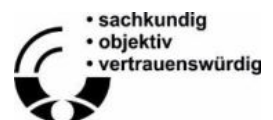
Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

4.2.9 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung waren insbesondere noch umfangreiche Restarbeiten erforderlich.

- Die auskragenden Betonplatten der Zugänge in dem Ober- und Dachgeschoss zu den Wohnungen haben Feuchtigkeits- und Betonschäden.
- Fassade ohne Oberputz
- Balkone der Wohnungen ohne Oberputz und Bodenbelag
- Restarbeiten

DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Es gibt keine Informationen über mögliche Ausbau- und Restarbeiten in den nicht besichtigten Wohnungen und den Ausbau der Garage und des Kellerbereichs im Erdgeschoss.

4.3 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften der Gebäude zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Es wird unterstellt, dass die Gebäude zum Wertermittlungsstichtag nicht vollständig dem aktuellen energetischen Standard entsprachen. In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes berücksichtigt.

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 239/2 wurden 2 Außenstellplätze nachgewiesen. In dem (nicht zugänglichen) Garagenbereich im Erdgeschoss des Grundstücks Flurstück 239/3 wurden 4 Stellplätze eingeplant. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücke wurde vollständig befestigt. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt durch die Grenzbebauung oder Grenzmauern.

4.6 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 239/2 befindet sich ein abgängiger Schuppen. Der Rückbau des wirtschaftlich nicht nutzbaren Schuppens wird in dem Gutachten unterstellt.

4.7 Gesamtbeurteilung

Das auf dem Grundstück Flurstück 239/2 vorhandene Zweifamilienhaus eignet sich nach Ausführung von Restarbeiten zur Wohnnutzung.

Das auf dem Grundstück Flurstück 239/3 errichtete Mehrfamilienhaus kann nach der Ausführung von Rest- und möglichen Ausbauarbeiten sowie der Beseitigung der visuell feststellbaren Feuchtigkeits- und Betonschäden nachhaltig genutzt werden.

Eine Verwertung erscheint aufgrund der eingeschränkten Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt nach Ertrags- und Sachwertobjekten mit einem Unterhaltungs- und Renovierungsstau sowie mit den unterstellten Restarbeiten zum Abschluss der Baumaßnahmen nur erschwert möglich.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5 Verkehrswertermittlung für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und 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..

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat zum **Stichtag 01.01.2026** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, Gemarkung Dotzheim, für die Bodenrichtwertzone Nr. 5750001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

950,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Mischgebiet

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 300 m²

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Richtwertzone 5750001 des Stadtteils Dotzheim. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks der Bodenrichtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 300 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 276 m². Der vergleichsweise geringe Unterschied zwischen der Fläche des Richtwertgrundstücks und der Fläche des Bewertungsgrundstücks ist nicht wertrelevant. Der Bodenrichtwert wird nicht an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

5.2.3 Bodenwert im bebauten Zustand

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

276 m ² x 950,00 €/m ²	= 262.200,00 €
Bodenwert	= 262.200,00 €
Bodenwert gerundet	= 262.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

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

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

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

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

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

Wohnhaus rd. **1.479,00 €/m² BGF** (776,00 €/m² NHK 2010)

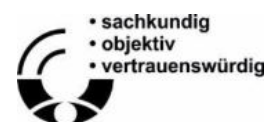
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird mit 190,6 in Ansatz gebracht.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Baunebenkosten

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Für die Gebäude werden kein Zu- oder Abschlag zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Das Wohnhaus verfügt über eine Außentreppe als Zugang zu der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

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

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

Es gibt keine Informationen über besondere Einrichtungen in den Gebäuden.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Außenanlagen:

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (130.780,23 €)	10.462,42 €
Summe	rd. 10.462,00 €

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

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

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	77,5	22,5	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 67 Jahre.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde modernisiert. Angaben über das Jahr der Modernisierung liegen nicht vor. Es wird unterstellt, dass die Modernisierungsmaßnahmen vor circa 10 Jahren bis 15 Jahren ausgeführt wurden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	2,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		8,0	6,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1982**.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Wohnhaus fiktives Baujahr **1982**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 26 Jahre

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

5.3.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 keine Sachwertfaktoren für Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 403.000 € ermittelt, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere der bauliche Zustand und die Ausstattung maßgebend. Aufgrund der zum Wertermittlungsstichtag mäßigen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Wiesbaden, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, das über eine vergleichsweise einfache Ausstattung bei altersbedingt abgenutzter Bausubstanz verfügt, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) $k = 1,00$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Sachwertfaktors und eine Anpassung mittels Indexreihen ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). In Abteilung II des Grundbuchs von Dotzheim Blatt 3066 wurde unter der lfd. Nr. 3 eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 239/3 grundbuchlich gesichert. Das Wegerecht wird in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Gemäß Bewilligung vom 13.04.2021 wurde vereinbart:

Dienstbarkeitsbestellung

Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks wird hiermit eine Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung mit folgendem Inhalt bestellt:

„1. Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks wird das Recht eingeräumt, die in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefugten Lageplan rot umrandet schraffierte Fläche des dienenden Grundstücks dauerhaft zu nutzen, insbesondere zu begehen und mit Fahrzeugen beliebiger Art und Größe zu befahren. Eine Berechtigung zum Abstellen von Fahrzeugen auf dem herrschenden Grundstück besteht jedoch nicht. Der Ausübungsbereich der Grunddienstbarkeit beträgt 53,43 m². Der Weg dient der Verbindung des herrschenden Grundstücks mit der Aunelstraße.“



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

2. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die Wegeanlage jederzeit mitzubedenutzen.

3. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Wasserversorgung, Entwässerung von Abwasser und Oberflächenwasser, Strom, Telekommunikation, Gas), die sich auf dem dienenden Grundstück befinden, dürfen von den jeweiligen Eigentümern des herrschenden Grundstücks und von den jeweiligen Eigentümern des dienenden Grundstücks genutzt werden.

Der dienende Grundbesitz darf zum Zwecke der Verlegung, der Instandhaltung und Instandsetzung sowie etwaigen Erneuerungen dieser Leitungen betreten, befahren und aufgegraben werden. Nach der Durchführung von Baumaßnahmen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

4. Die Kosten für Verkehrssicherung, Unterhaltung und Instandhaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks, mit der Maßgabe, dass sich der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu 1/2 an den Kosten der Unterhaltung beteiligt.“

Wegen der durch den Berechtigten (Zugang zum Mehrfamilienhaus und Zufahrt zu der Garage mit den Stellplätzen im Erdgeschoss) als auch durch den Eigentümer ausgeübte Nutzung des durch die Grunddienstbarkeit (Wegerecht) belasteten Bereichs des Wertermittlungsgrundstücks wird die Wertminderung unter Berücksichtigung einer vergleichsweise mittleren Intensität des Ausübungsbereichs geschätzt.

Die Größe des Ausübungsbereichs wurde in der Bewilligung vom 13.04.2021 mit 53,43 m² festgelegt.

Eine wesentliche Wertminderung (d.h. Wertminderung des Restgrundstücks) ergibt sich unter Berücksichtigung des Zugangs der Bewohner des Hinterhauses (Flurstück 239/3) und die Ein- und Ausfahrt der in dem Hinterhaus vorhandenen Garagenstellplätze im Erdgeschoss.

**Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert
des fiktiv unbelasteten Grundstücks 403.442,00 €**

- wirtschaftlicher Nachteil durch das Wegerecht

Werteinfluss der Belastung durch das Recht

Ausübungsbereich des Wegerechts		53,43 m ²
Bodenrichtwert	x	950 €/m ²
Ehebliche und dauerhaft starke Einschränkung	x	70 %
Wertminderung durch Beeinträchtigung des Grundstücks		- 35.531 €

- wirtschaftlicher Vorteil durch das



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Wegerecht

jährliche Rente 0 €

Kapitalisierungsfaktor x /

Barwert Wegerechtsrente ± 0,00 €

- weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile ± 0,00 €

Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks = 367.911 €**Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag im Hinblick auf das Wegerecht für das belastete Grundstück = 5 %****(§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)** x 0,05**Abschlag im Hinblick auf das Wegerecht für das belastete Grundstück (§ 47 Abs.1 Satz 2)** - 18.396 €

In dem vorliegenden Gutachten werden die folgenden nesonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau und Fertigstellung der Außenanlage -20.000,00 € 	
Sonstige Rechte und Belastungen	-18.396,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Geh-, Fahr- und Leitungsrecht -18.396,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Freilegungskosten des abgängigen Schuppens -8.000,00 € 	
Summe	-46.396,00 €

Die Wertansätze wurden grob überschlägig geschätzt und können aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.



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

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

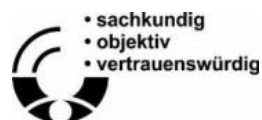
ST.-NR. 004 802 60591

5.3.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	776,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	234,21 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	184.746,96 €
Baupreisindex (BPI) 03.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.127,71 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.127,71 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre
• prozentual		62,86 %
• Faktor	x	0,3714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	130.780,23 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 130.780,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.462,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	141.242,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	262.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	403.442,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	403.442,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	46.396,00 €
Sachwert	=	357.046,00 €
	rd.	357.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Herstellungskosten

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

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	77,5 %	22,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung;
Standardstufe 3	Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; Türen in Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung; Stahltreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Laminat- und Fliesen-Böden einfacher Art und Ausführung



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	77,5	581,25
3	865,00	22,5	194,63
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 775,88 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	775,88 €/m ² BGF
	rd.	776,00 €/m ² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5.4 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Aus der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnungen hat das Einfamilienwohnhaus eine vermietbare Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss von ca. **96,36 m²**. Die Wohnung im Erdgeschoss war im Rahmen von 2 Ortsterminen nicht zugänglich. Es wird unterstellt, dass der Grundriss und die Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss dem Grundriss und der Wohnfläche im Obergeschoss entsprechen. Für die Wohnung im Erdgeschoss wird eine Wohnfläche von ca. **68,57 m²** in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebracht.

5.4.1 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 14. Wiesbadener Mietspiegel (Stand: Jan. 2025) gibt je nach Ausstattung (mit Heizung und Bad), Baujahr von 01.01.1950 bis 31.12.197, Wohnlage und Wohnungsgröße folgende Mietpreise an:

Gruppe IV / mittlere Wohnlage;

A) Wohnfläche <60 m²: von 9,87 €/m² bis 12,67 €/m², Ø 11,27 €/m²

B) Wohnfläche um 80 m² : von 9,42 €/m² bis 12,22 €/m², Ø 10,82 €/m²

C) Wohnfläche ab 100 m²: von 10,73 €/m² bis 13,53 €/m², Ø 12,13 €/m²

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (Immoscout, Immonet, etc.) ergab im Umfeld des Bewertungsobjektes Mietpreisangebote für Wohnungsgrößen > 60 m² und <90 m² in Höhe von 9,06 €/m² bis 19,41 €/m² mit einem Durchschnittsmietpreis von 12,91 €/m².

Grundstücks-/Investmentmarkt

Laut Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden im Jahr 2024 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 bebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Jahr 2023 von rd. 633 Mio. € auf rd. 651 € Mio. € gestiegen. Gemäß Gutachterausschuss wurden im Jahr 2024 im Wiesbadener Stadtgebiet insgesamt 486 Kaufverträge für bebaute Grundstücke registriert.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

65 % der Kaufverträge entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Den größten Marktanteil der Einfamilienhäuser bilden Reihenhäuser und Reihenedhäuser.

Im gesamten Stadtgebiet waren im Jahr 2024 die Durchschnittskaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 2023 Kaufpreise durchgängig rückläufig. Der Durchschnittspreis für freistehende Einfamilienhäuser hat sich im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 um 28 % reduziert.

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

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 5.3.2

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 5.3.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr **1982**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 26 Jahre

5.4.3 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.

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der Wiesbadener Mietenspiegel (14. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2025) für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde gelegt. Hierbei wird die Lage, die Größe der Wohnfläche, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des vor dem 31.12.1949 errichteten Wohnhauses mit einer Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss von ca. 68,57 m² und der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss von ca. 96,36 m² erfolgt die Einstufung in dem Mietenspiegel in die Gruppe **I**, Baujahr bis 31.12.1949, **B**, Wohnungen um 80 m² (60 m² - unter 100 m²), **b** mit Heizung und Bad. Danach ergibt sich für eine mittlere Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 8,17 €/m² bis 10,97 €/m² ein Mietzins im Mittel von 9,57 €/m².



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Für die zum Wertermittlungsstichtag vermieteten Wohnungen wird unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die tatsächliche Nettokaltmiete als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächlich Nettokaltmiete und marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnung EG	68,57		9,62	659,64	7.915,68
2	Wohnung OG+DG Kfz.-Stellplätze	96,36	2,00	8,30 20,00	799,79 40,00	9.597,48 480,00
		164,93	2,00		1.499,43	17.993,16

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

Jahresrohertrag = rd. **17.993,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

5.4.4 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.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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 (4,8 %)

Wohnhaus mit 2 Wohnungen jährlich	= 860,00 €
-----------------------------------	------------

- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag

2% von 17.993,00 €	= 360,00 €
--------------------	------------

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (13,0 %)

14,00 €/m ² und Jahr x 164,93 m ²	= 2.309,00 €
2 Außenstellplätze a. 16,00 € jährlich	<u>= 32,00 €</u>

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 3.561,00 €
(ca. 19,8 % des Jahresrohertrages von 17.993,00 €).

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

5.4.5 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$17.993,00 \text{ €} \text{ ./. } 3.561,00 \text{ €} = 14.432,00 \text{ €}$$

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.

In dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser, Restnutzungsdauer, ≥ 20 Jahre, ein Liegenschaftszinssatz in Höhe LZ = 1,7 % bei einer Standardabweichung von $\pm 0,7$ festgestellt.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Unter Beachtung der innerstädtischen Lage, der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, der Ausstattung und den Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Nutzung des auf dem Flurstück 239/3 vorhandenen Wohnhauses erscheint eine Verwertung in einem angemessenen Zeitraum nur erschwert möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **LZ = 2,5 %** zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern in mittlerer Lage mit den zuvor beschriebenen wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$2,5 \% \text{ von } 262.200,00 \text{ €} = 6.555,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$14.432,00 \text{ €} \text{ ./} 6.555,00 \text{ €} = 7.877,00 \text{ €}$$

5.4.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 26 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 2,5 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 18,950** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$18,950 \times 7.877,00 \text{ €} = 149.269,00 \text{ €}$$

5.4.7 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 262.200,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 5.2.3 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 149.269,00 \text{ €}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 411.469,00 \text{ €}$$

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

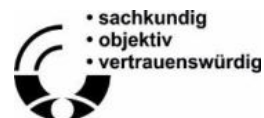
Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau und Fertigstellung der Außenanlage	-20.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-18.396,00 €
• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	-18.396,00 €
Weitere Besonderheiten	-8.000,00 €
• Freilegungskosten des abgängigen Schuppens	-8.000,00 €
Summe	-46.396,00 €

Der Wertansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden überschlägig geschätzt und kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

5.4.10 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 411.469,00 €
Marktanpassung Zu- oder Abschlag	= 0,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= - 46.396,00 €
Ertragswert	= 365.073,00 €
Ertragswert gerundet	= 365.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6 Verkehrswertermittlung für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und 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..

6.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat zum **Stichtag 01.01.2026** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, Gemarkung Dotzheim, für die Bodenrichtwertzone Nr. 5750001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

950,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Mischgebiet

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 300 m²

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Richtwertzone 5750001 des Stadtteils Dotzheim. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks der Bodenrichtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 300 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 325 m². Der vergleichsweise geringe Unterschied zwischen der Fläche des Richtwertgrundstücks und der Fläche des Bewertungsgrundstücks ist nicht wertrelevant. Der Bodenrichtwert wird nicht an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

6.2.3 Bodenwert im bebauten Zustand

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

325 m ² x 950,00 €/m ²	= 308.750,00 €
Bodenwert	= 308.750,00 €
Bodenwert gerundet	= 309.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Allgemeine Erläuterungen vergleiche Punkt 4.4

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnungen hat das Mehrfamilienhaus eine Wohnfläche in den 4 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss von ca. **317,85 m²**. Die Balkone der Wohnung WE01, WE02 und WE03 mit einer Größe von 7,00 m² wurden mit 1/2 der Grundfläche von 14 m² in der Wohnfläche berücksichtigt.

6.3.1 Mietmarkt und Investmentmarkt

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 4.4.1

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

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

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	84,5	15,5	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 72 Jahre.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das Mehrfamilienhaus wurde nicht modernisiert. Dem Gebäude ist der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2021 = 5 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 5 Jahre =) 65 Jahren
- und für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren und somit ein Baujahr von 2021.

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

Mehrfamilienhaus Baujahr **2021**

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 65 Jahre

6.3.3 Rothertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der Wiesbadener Mietenspiegel (14. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2025) für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde gelegt. Hierbei wird die Lage, die Größe der Wohnfläche, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Unter Berücksichtigung des nach dem 01.01.2000 errichteten Wohnhauses mit einer Wohnfläche der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss von ca. 72,90 m² bis 85,61 m² erfolgt die Einstufung in dem Mietenspiegel in die Gruppe **IV**, Baujahr ab dem 01.01.2000, **B**, Wohnungen um 80 m² (60 m² - unter 100 m²), **b** mit Heizung und Bad. Danach ergibt sich für eine mittlere Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 9,42 €/m² bis 12,22 €/m² ein Mietzins im Mittel von 10,82 €/m².

Für die zum Wertermittlungsstichtag (in einem Mietvertrag) vermieteten Wohnungen WE01, WE02 wird unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten Ausstattung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt die gemäß dem vorliegenden Mietvertrag vereinbarte tatsächliche Miete auch als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht.

Die tatsächlich gemäß Mietvertrag vereinbarte Nettokaltmiete der Wohnung WE04 weicht von der marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietabweichung wird in dem vorliegenden Gutachten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Für die zum Wertermittlungsstichtag leerstehende Wohnung WE03 wird die marktüblich erzielbare Miete in Ansatz gebracht.

Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlic h (€)	jährlich (€)
1	Wohnung WE01 OG rechts	85,61		11,17	956,26	11.475,12
2	Wohnung WE02 OG links	84,38		11,17	942,53	11.310,36
3	Wohnung WE03 DG rechts	74,96		11,00	824,56	9.894,72
4	Wohnung WE04 DG links	72,90		13,71	999,46	11.993,52
5	Kfz.-Stellplätze		4,00	80,00	320,00	3.840,00
		317,85	4,00		4.042,81	48.513,72

Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlic h (€)	jährlich (€)
1	Wohnung WE01 OG rechts	85,61		11,17	956,26	11.475,12
2	Wohnung WE02 OG links	84,38		11,17	942,53	11.310,36
3	Wohnung WE03 DG rechts	74,96		11,00	824,56	9.894,72
4	Wohnung WE04 DG links	72,90		11,00	801,90	9.622,80
5	Kfz.-Stellplätze		4,00	80,00	320,00	3.840,00
		317,85	4,00		3.845,25	46.143,00

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 2.370,72 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag = rd. **46.143,00 €**
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

6.3.4 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.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

- Verwaltungskosten (4,2 %)	
Wohnhaus mit 4 Wohnungen jährlich	= 1.720,00 €
4 Garagenstellplätze jährlich	= 190,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2% von 46.143,00 €	= 923,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,5 %)	
14,00 €/m ² und Jahr x 317,85 m ²	= 4.450,00 €
4 Garagenstellplätze a. 106,00 € jährlich	= <u>424,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 7.707,00 €
(ca. 16,7 % des Jahresrohertrages von 46.143,00 €).	

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 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. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.

6.3.5 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$46.143,00 \text{ € } \text{./.} \text{ 7.707,00 €} \quad = \text{ 38.436,00 €}$$

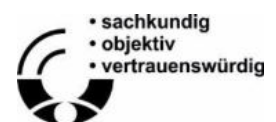
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als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

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

In dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden wurde für Dreifamilienhäuser, Restnutzungsdauer, ≥ 20 Jahre und ≤ 50 Jahre einen Liegenschaftszinssatz in Höhe LZ = 2,5 % bei einer Standardabweichung von $\pm 0,8$ festgestellt. Für Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %), Restnutzungsdauer, ≥ 20 Jahre und ≤ 30 Jahre wurde ein Liegenschaftszinssatz in Höhe LZ = 2,5 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,0$ festgestellt.

Unter Beachtung der innerstädtischen Lage, der nur von außen möglichen Feststellungen zur Bauweise und Ausführung sowie der unterstellten Ausstattung des Wohnhauses erscheint eine Verwertung in einem angemessenen Zeitraum nur erschwert möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **LZ = 3,5 %** zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einem Mehrfamilienhaus in mittlerer Lage mit den zuvor beschriebenen wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$3,5 \% \text{ von } 308.750,00 \text{ €} = 10.806,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$38.436,00 \text{ €} \text{ ./. } 10.806,00 \text{ €} = 27.630,00 \text{ €}$$

6.3.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 65 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 3,5 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 25,518** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$25,518 \times 27.630,00 \text{ €} = 705.062,00 \text{ €}$$

6.3.7 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 308.750,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.2.3 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = \underline{705.062,00 \text{ €}}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 1.013.812,00 \text{ €}$$

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Bewertungsgrundstücks sowie aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Ausführung der Restarbeiten zur Fertigstellung der Baumaßnahme und den eingeschränkten Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wird zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschlag erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (1.013.812,00 €)	-101.381,20 €
Summe	rd. -101.381,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln sowie die unterstellten erforderlichen Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Das Bewertungsgrundstück 239/3 ist durch eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 239/2 begünstigt. In der Bewilligung vom 13.04.2021 wurde keine von dem Eigentümer des Flurstücks 239/3 zu zahlende Rente für die Grunddienstbarkeit vereinbart. Der Vorteil des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde bei der Bewertung des begünstigten Grundstücks im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert angemessen berücksichtigt.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen (vgl. Anlage 5)	+11.302,00 €
• Nr. 4, Wohnung WE04 DG links +11.302,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Fertigstellung der Fassade und -50.000,00 € Restarbeiten	
Summe	-38.698,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Der Wertansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden überschlägig geschätzt und kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

6.3.10 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 1.013.812,00 €
Marktanpassung Abschlag	= - 101.381,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= - 38.698,00 €
Ertragswert	= 873.733,00 €
Ertragswert gerundet	= 874.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

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

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

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

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

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

Wohnhaus rd. **1.620,00 €/m² BGF** (850,00 €/m² NHK 2010)

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird mit 190,6 in Ansatz gebracht.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Baunebenkosten

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaustand des Normgebäudes erforderlich.

Für das Gebäude wird kein Zu- oder Abschlag zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. In der Bewertung werden die folgenden besonders zu veranschlagenden Bauteile berücksichtigt:

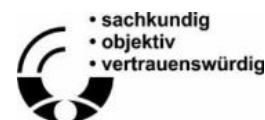
- Außentreppe als Zugang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss
- Balkone und Laubengänge

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

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

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

Es gibt keine Informationen über besondere Einrichtungen in den Gebäuden.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangstreppe	20.000,00 €
• Balkon und Laubengänge	45.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	65.000,00 €

Außenanlagen:

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (940.612,44 €)	75.249,00 €
Summe	75.249,00 €

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

Allgemeine Erläuterungen vergleiche Punkt 6.3.2

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Mehrfamilienhaus

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung unter Punkt 6.3.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Mehrfamilienhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Mehrfamilienhaus Baujahr **2021**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 65 Jahre



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

6.4.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 keine Sachwertfaktoren für Grundstücke ermittelt, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere der unterstellte bauliche Zustand und die unterstellte Ausstattung maßgebend. Weiterhin ist der bauliche Zustand des nicht fertiggestellten Wohnhauses angemessen zu berücksichtigen. Der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von **k = 0,80** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich durch die Verwendung des Sachwertfaktors oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Baumaßnahme und der Besichtigung von außen eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich.

marktübliche Abschlag	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (1.059.889,15 €)	-105.988,91 €
Summe	rd. -105.989,00 €

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

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

In dem vorliegenden Gutachten werden die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	11.302,00 €
• Nr. 4, Wohnung WE04 DG links 11.302,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Fertigstellung der Fassade und Restarbeiten -50.000,00 €	
Summe	-38.698,00 €

Die Wertansätze wurden grob überschlägig geschätzt und können aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Vierfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	850,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	548,76 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	65.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	531.446,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.012.936,08 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.012.936,08 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		65 Jahre
• prozentual		7,14 %
• Faktor	x	0,9286
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	940.612,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 940.612,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	75.249,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.015.861,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	308.750,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.324.611,00 €
Sachwertfaktor	x	0,80
	=	1.059.689,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	105.989,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	953.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	38.698,00 €
Sachwert	=	915.002,00 €
	rd.	915.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Herstellungskosten

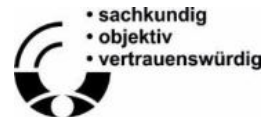
Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	84,5 %	15,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	einschaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz
Dach	
Standardstufe 3	Betondachsteine und Tondachziegel; Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung; Türanlagen mit Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; Holztüren
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche oder Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Heizung	
Standardstufe 3	Zentralheizung
Standardstufe 4	Fußbodenheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	84,5	697,13
4	985,00	15,5	152,68
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 849,81 gewogener Standard = 3,2 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 849,81 €/m² BGF
rd. 850,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

7.1 Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück

Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2

Es wurde ermittelt für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2, in 65199 Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6, der

Sachwert zu 357.000,00 €
(siehe Nr. 5.3.6 dieses Gutachtens)

und der Ertragswert zu 365.000,00 €
(siehe Nr. 5.4.10 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht eine Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2, in 65199 Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6, kann aus dem Sachwert in Höhe von

357.000,00 €

abgeleitet werden.

7.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mischgebiet des Stadtteils Dotzheim. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Das Wohnhaus in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine mittlere Ausstattung bei überwiegend normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Aufgrund des baulichen Zustands sowie den in Ansatz gebrachten Modernisierungsmaßnahmen erscheint die Nachfrage eingeschränkt. Wegen der nicht möglichen Objektbesichtigung der Wohnung im Erdgeschoss ist eine Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses im Sachwertverfahren mit den vom Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelten Gebädefaktoren nicht möglich.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/2, in 65199 Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6, wird zum **Stichtag 3. Februar 2026** festgestellt zu

357.000,00 €

(in Worten: dreihundertsiebenundfünfzigtausend Euro)

**7.2 Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück
Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3**

Es wurde ermittelt für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3, in 65199 Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6, der

Ertragswert zu 874.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.10 dieses Gutachtens)

und der Sachwert zu 915.000,00 €
(siehe Nr. 6.4.6 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 31-34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3, in 65199 Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6, kann aus dem Ertragswert in Höhe von

874.000,00 €

abgeleitet werden.

7.2.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mischgebiet des Stadtteils Dotzheim. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Für das Mehrfamilienhaus in überschaubarer Größenordnung wird eine zeitgemäße Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Aufgrund des unterstellten baulichen Zustands erscheint die Nachfrage eingeschränkt. Wegen der nicht möglichen Objektbesichtigung ist eine Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses im Ertragswertverfahren mit den vom Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelten Gebädefaktoren nicht möglich.

7.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Dotzheim Flur 4 Flurstück 239/3, in 65199 Wiesbaden-Dotzheim, Aunelstraße 6, wird zum **Stichtag 19. Januar 2026** festgestellt zu

874.000,00 €

(in Worten: achthundertvierundsiebzigttausend Euro)

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 11. Februar 2026



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 85 Blatt einschließlich 6 Anlagen und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisszeichnungen

Anlage 4: Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Anlage 5: Berechnung der Mietabweichungen

Anlage 6: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsgrundstücke



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:5000
Hessen

Erstellt am 17.12.2025
Antrag: 203103698-3

Flurstück: 239/2
Flur: 4
Gemarkung: Dotzheim

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

5547620



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

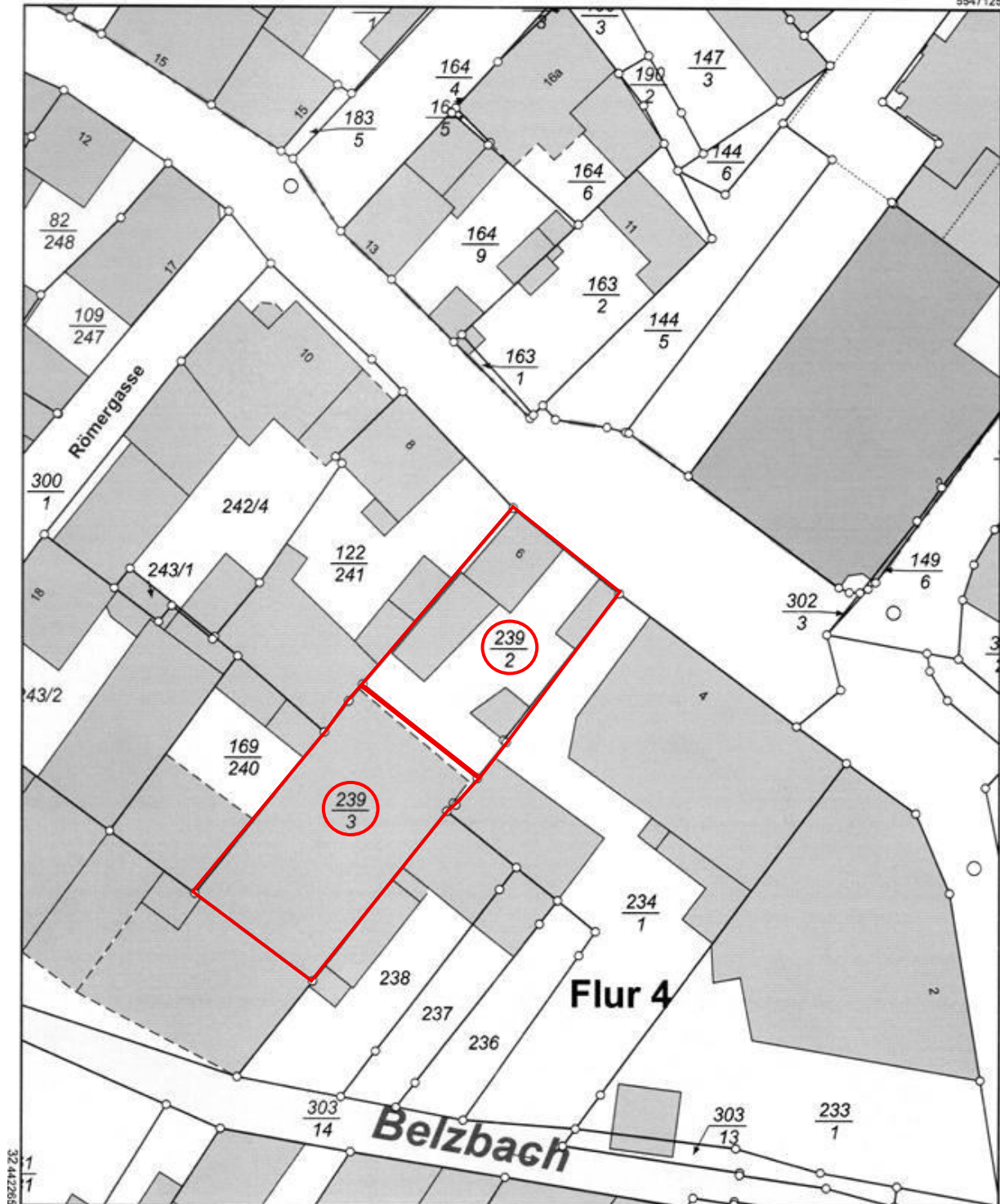
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 17.12.2025
Antrag: 203103698-2

Flurstück: 239/2
Flur: 4
Gemarkung: Dotzheim

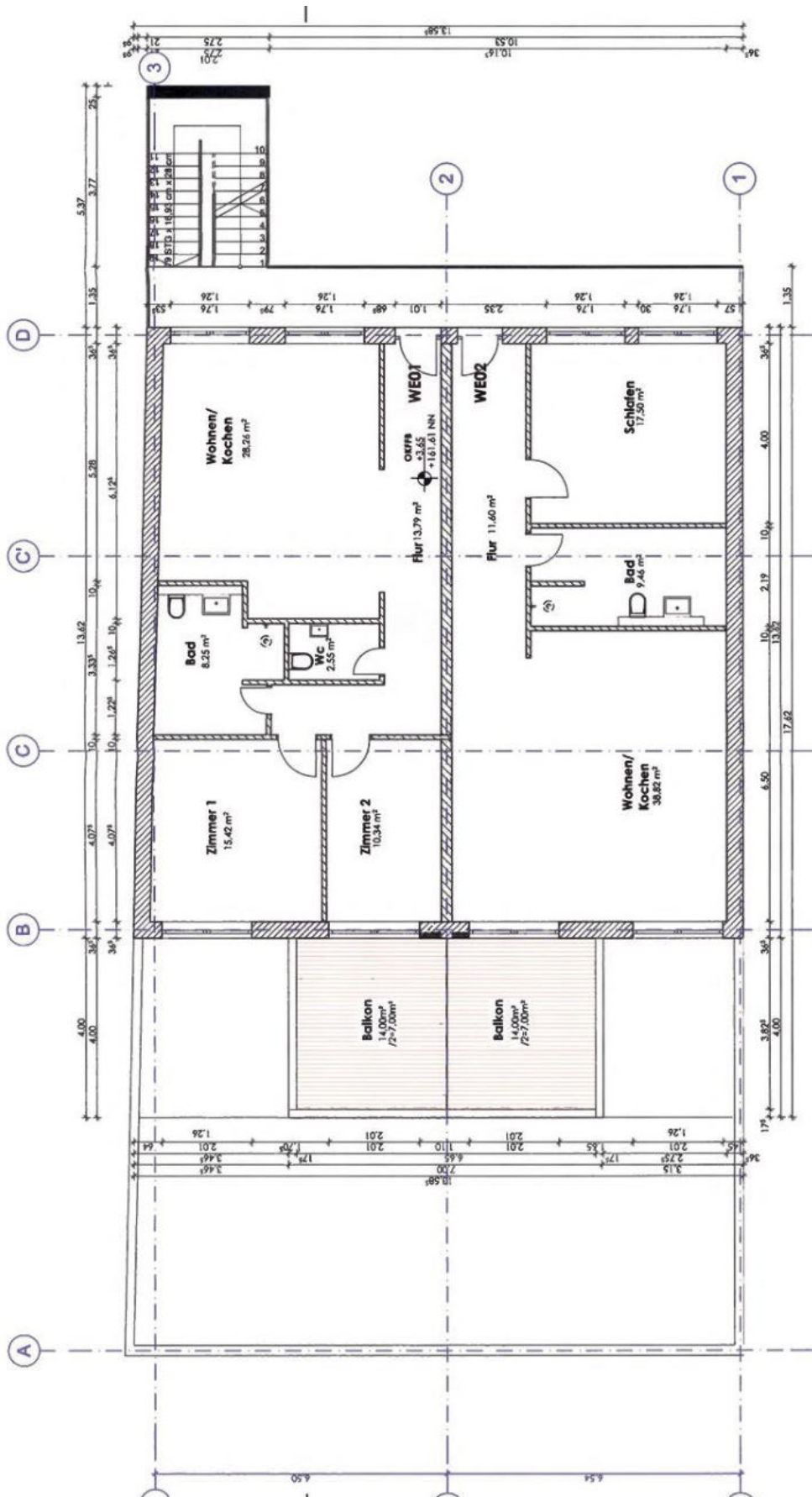
Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

5547125

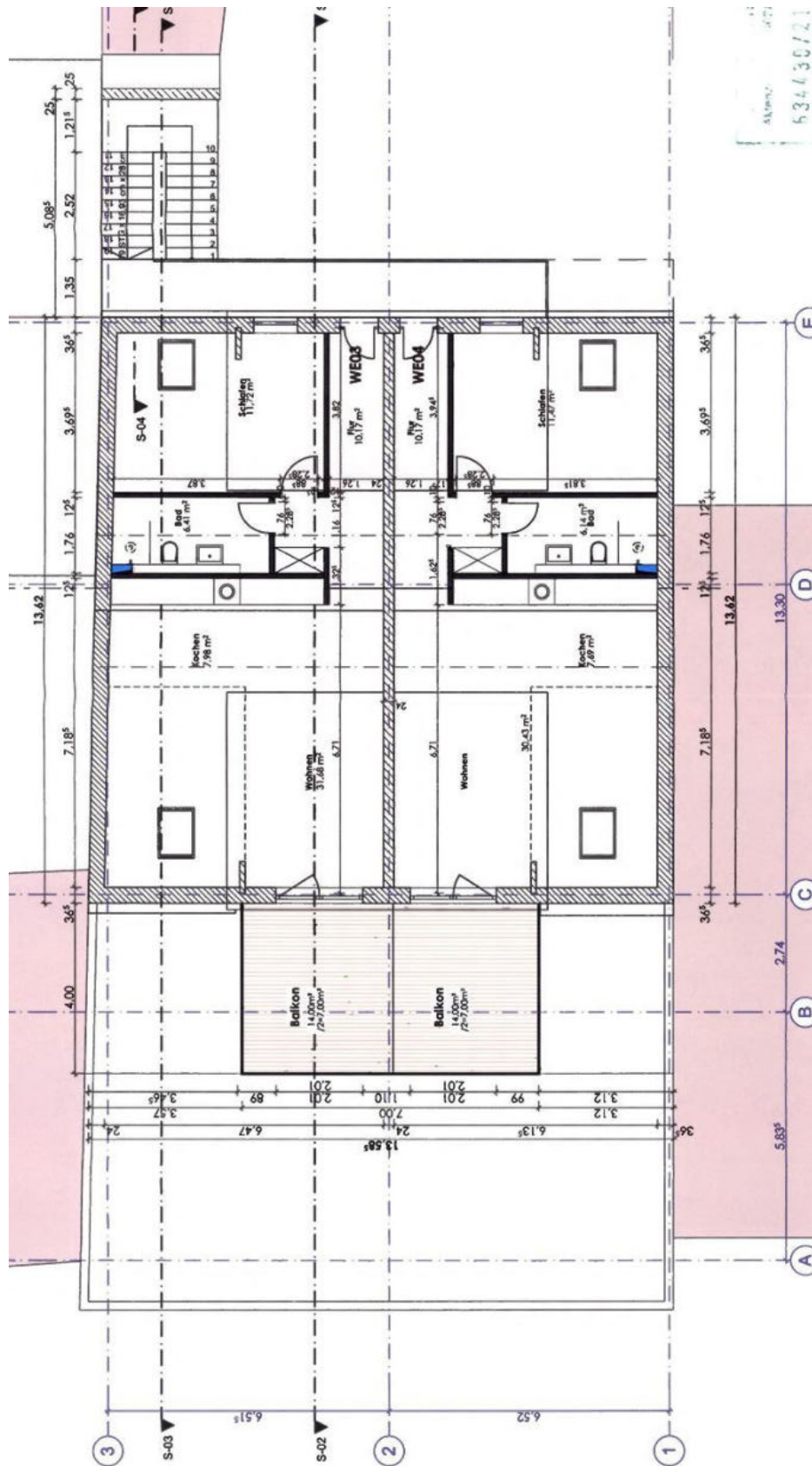


32 442265

Grundriss – 1. Obergeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



Anlage 4: Berechnung der Gebäude-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Gebäude-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen werden entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung vom 13.07.2021 in Ansatz gebracht. Die Berechnungen und die Angaben zu den Wohnflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Zweifamilienhaus, Aunelstraße 6, 65199 Wiesbaden

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	17,160	5,250	a		90,09		
2	EG	-	1,00	10,190	1,180	a		-12,02		
3	OG	+	1,00	17,160	5,250	a		90,09		
4	OG	-	1,00	10,190	1,180	a		-12,02		
5	DG	+	1,00	17,160	5,250	a		90,09		
6	DG	-	1,00	10,190	1,180	a		-12,02		
Summe								234,21		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								234,21		m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Aunelstraße 6, 65199 Wiesbaden

Mieteinheit: Wohnung OG+DG

auf der Grundlage von:

Die Berechnung erfolgt aus:

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fertigmaßen | <input checked="" type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß (03.02.2026) | <input checked="" type="checkbox"/> wohnwertabhängig |
| <input type="checkbox"/> Rohbaumaßen | <input type="checkbox"/> Bauzeichnungen | <input type="checkbox"/> DIN 283 |
| <input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen | <input type="checkbox"/> DIN 277 |
| | | <input type="checkbox"/> WoFIV |
| | | <input type="checkbox"/> II. BV |

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Wohnen/Küche	1	+		1,00	7,330	0,000	3,500	0,000	25,66	1,00	25,66	25,66
2	Bad	2	+		1,00	3,070	0,000	1,800	0,000	5,53	1,00	5,53	5,53
3	Schlafen	3	+		1,00	5,120	0,000	3,750	0,000	19,20	1,00	19,20	19,20
4	Abstellraum	4	+		1,00	2,950	0,000	1,990	0,000	5,87	1,00	5,87	5,87
5	Flur	5	+		1,00	3,000	0,000	2,930	0,000	8,79	1,00	8,79	
6	Flur	5	-	Kamin	1,00	0,650	0,000	0,540	0,000	0,35	1,00	-0,35	12,31
7	Zimmer 2 DG	6	+		1,00	9,160	0,000	0,795	0,000	7,28	1,00	7,28	
8	Zimmer 2 DG	6	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	9,160	0,000	0,950	0,000	4,35	1,00	4,35	
9	Zimmer 2 DG	6	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	9,160	0,000	0,890	0,000	4,08	1,00	4,08	15,71
10	Zimmer 3 DG	7	+		1,00	4,810	0,000	1,700	0,000	8,18	1,00	8,18	
11	Zimmer 3 DG	7	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	4,810	0,000	0,790	0,000	1,90	1,00	1,90	
12	Zimmer 3 DG	7	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	4,810	0,000	0,830	0,000	2,00	1,00	2,00	12,08
13	Flur	5	+		1,00	2,210	0,000	1,710	0,000	3,78	1,00	3,78	
14	Flur	5	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	2,210	0,000	0,790	0,000	0,88	1,00	0,88	
15	Flur	5	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	2,210	0,000	0,830	0,000	0,92	1,00	0,92	
16	Flur	5	-	Treppe	1,00	2,160	0,000	0,790	0,000	1,71	1,00	-1,71	12,31

Summe Wohnfläche Mieteinheit 96,36 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Aunelstraße 6, 65199 Wiesbaden

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	13,620	13,430	a		182,92		
2	OG	+	1,00	13,620	13,430	a		182,92		
3	DG	+	1,00	13,620	13,430	a		182,92		
Summe								548,76		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								548,76		m²

WOHNFLÄCHENAUFSTELLUNGNeubau eines Mehrfamilienhauses

Gemarkung: Dotzheim

Straße: Aunelstraße 6

Flur: 4

Ort: 65199 Wiesbaden

Flurstück: 239/3

Wiesbaden, 11.05.2022

Geschoss	Wohneinheit	Raum	NF m ²	WF m ²
EG		Garage	138,39	
		Hausanschl.	6,69	
		K1	3,98	
		K2	4,01	
		K3	4,07	
		K4	3,82	
		Gesamt	160,96	
Geschoss	Wohneinheit	Raum	NF m ²	WF m ²
OG	WE01	Flur		13,79
		Zimmer 1		15,42
		Zimmer 2		10,34
		Wc		2,55
		Bad		8,25
		Wohnen/Kochen		28,26
		Balkon		7
		Gesamt	85,61	
OG	WE02	Flur		11,6
		Wohnen/Kochen		38,82
		Bad		9,46
		Schlafen		17,5
		Balkon		7
		Gesamt	84,38	

Geschoss	Wohneinheit	Raum	NF m ²	WF m ²
DG	WE03	Flur		10,17
		Schlafen		11,72
		Bad		6,41
		Wohnen		31,68
		Küche		7,98
		Balkon		7
		Gesamt	74,96	
DG	WE04	Flur		10,17
		Schlafen		11,47
		Bad		6,14
		Wohnen		30,43
		Küche		7,69
		Balkon		14
		Gesamt	72,90	
		WFL	Gesamt	317,85

Anlage 5: Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehrmieten)							
Objektart:	Vierfamilienhaus						
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 4						
Art der Nutzung:	Wohnung WE04						
Wohnfläche:	72,90 m ²						
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum						
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)						
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,50 %						
gewählter Abzinsungszinssatz:	3,00 %						
marktübliche Miete:	11,00 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)						
tatsächliche Miete:	13,71 € / m ²						
letzte Mietanpassung:	01.02.2026						
Bindung an die derzeitige Miete:	30.04.2027						
Baujahr / geschätzte RND:	2021 / 65 Jahre						
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	ohne Bedeutung						
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.						
Berechnung der abgezinsten Mehrmiete vom 03.02.2026 - 31.12.2038							
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.03.2026 -31.12.2026	13,20	962,28	11,00	801,90	1.603,80	1.582,50	1.582,50
01.01.2027 -31.12.2027	13,20	962,28	11,16	813,56	1.784,64	1.713,23	3.295,73
01.01.2028 -31.12.2028	13,20	962,28	11,33	825,96	1.635,84	1.524,03	4.819,76
01.01.2029 -31.12.2029	13,20	962,28	11,50	838,35	1.487,16	1.344,62	6.164,38
01.01.2030 -31.12.2030	13,20	962,28	11,67	850,74	1.338,48	1.174,49	7.338,87
01.01.2031 -31.12.2031	13,20	962,28	11,85	863,87	1.180,92	1.005,67	8.344,54
01.01.2032 -31.12.2032	13,20	962,28	12,03	876,99	1.023,48	845,86	9.190,40
01.01.2033 -31.12.2033	13,20	962,28	12,21	890,11	866,04	694,58	9.884,98
01.01.2034 -31.12.2034	13,20	962,28	12,39	903,23	708,60	551,54	10.436,52
01.01.2035 -31.12.2035	13,20	962,28	12,58	917,08	542,40	409,75	10.846,27
01.01.2036 -31.12.2036	13,20	962,28	12,77	930,93	376,20	275,79	11.122,06
01.01.2037 -31.12.2037	13,20	962,28	12,96	944,78	210,00	149,37	11.271,43
Übertrag							11.271,43

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 07.05.2026

Objektart: Vierfamilienhaus
 Lage im Objekt: Mieteinheit Nr. 4
 Art der Nutzung: Wohnung WE04
 Wohnfläche: 72,90 m²

Vertragsart: frei finanziertes Wohnraum
 vereinbarte Mietanpassung: keine (§ 558 BGB)

geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: 1,50 %
 gewählter Abzinsungszinssatz: 3,00 %

Hinweis: Vom Programm werden die Abweichungen „*tatsächliche Miete*“ - „*marktübliche Miete*“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Folgesseite**Berechnung der abgezinsten Mehrmiete vom 03.02.2026 - 31.12.2038**

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.01.2038 -31.12.2038	13,20	962,28	13,15	958,64	43,68	30,10	11.301,53
01.01.2039 -	13,35	973,22	13,35	973,22			11.301,53
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							11.301,53

Anlage 6: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des Zweifamilienhauses von der Aunelstraße**



Foto 2: **Ansicht des Zweifamilienhauses vom Innenhof von Süden**



Foto 3: Zweifamilienhaus – Wohnzimmer mit offener Küche im Obergeschoss



Foto 4: Zweifamilienhaus-Zimmer im DG



Foto 5: Zweifamilienhaus-Bad im OG



Foto 6: Ansicht des Mehrfamilienhauses vom Innenhof von Nordosten



Foto 7: Wohnung WE03 - Wohnen



Foto 8: Wohnung WE03 - Schlafen



Foto 9: Wohnung WE03 - Bad



Foto 10: Zugang Dachgeschoss Laubengang

