

Aktenzeichen: 61 K 66/24

Gutachten Nr. W 07/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Hotel- und Wohngebäude (Vorderhaus und Hinterhaus)
einem Mehrfamilienhaus und zwei Seitengebäuden
bebaute Grundstück in
65183 Wiesbaden, Feldstraße 6-8

Stichtag der Wertermittlung: **13. Januar 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 7. Februar 2025

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 004 802 605 91

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 5
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 6
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 6
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 6
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 7
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 7
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 9
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 10
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 10
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Hotelgebäude Feldstraße 6	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 16
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 17
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 18
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Seitengebäude Feldstraße 6	Seite 19
4.3 Hinterhaus Feldstraße 6	Seite 22
4.4 Vorderhaus Feldstraße 8	Seite 25
4.5 Seitengebäude Feldstraße 8	Seite 28
4.6 Energetische Eigenschaften	Seite 31
4.7 Nebengebäude	Seite 31
4.8 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 31
4.9 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 31
4.10 Baulicher Zustand	Seite 31
4.11 Gesamtbeurteilung	Seite 32
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 33

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

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 34
6.1	Ermittlung des Bodenwertes über den Bodenrichtwert	Seite 34
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 34
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 34
7	Ermittlung Verkehrswert Bewertungsteilbereich Hotel	Seite 37
7.1	Ermittlung des Sachwertes	Seite 37
7.1.1	Herstellungskosten	Seite 37
7.1.2	Restnutzungsdauer und Wertminderung wegen Alters	Seite 39
7.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 41
7.1.4	Sachwertfaktor	Seite 41
7.1.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 42
7.1.6	Sachwertermittlung	Seite 43
7.2	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 46
7.2.1	Hotelkonzeption	Seite 47
7.2.2	Hotelmarkt	Seite 47
7.2.3	Allgemeines Ertragswertverfahren	Seite 48
7.2.4	Rohertrag	Seite 49
7.2.5	Bewirtschaftungskosten	Seite 50
7.2.6	Jahresreinertrag	Seite 50
7.2.7	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	Seite 51
7.2.8	Vorläufiger Ertragswert	Seite 51
7.2.9	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 51
7.2.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 51
7.2.11	Ertragswert	Seite 51
8	Ermittlung des Verkehrswertes Hinterhaus Feldstr. 6	Seite 52
8.1	Ermittlung des Sachwertes	Seite 52
8.1.1	Herstellungskosten	Seite 52
8.1.2	Restnutzungsdauer und Wertminderung wegen Alters	Seite 54
8.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 55
8.1.4	Sachwertfaktor	Seite 56
8.1.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 56
8.1.6	Sachwertermittlung	Seite 57
8.2	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 60
8.2.1	Rohertrag	Seite 60
8.2.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 61
8.2.3	Jahresreinertrag	Seite 61
8.2.4	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	Seite 62
8.2.5	Vorläufiger Ertragswert	Seite 62
8.2.6	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 62
8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 63
8.2.8	Ertragswert	Seite 63

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

9	Ermittlung des Verkehrswertes Vorderhauses Feldstraße 8, Seitengebäude Feldstraße 6 und 8	Seite 64
9.1	Ermittlung des Sachwertes	Seite 64
9.1.1	Herstellungskosten	Seite 64
9.1.2	Restnutzungsdauer und Wertminderung wegen Alters	Seite 66
9.1.2.1	Ermittlung standardbezogenen RND Vorderhaus Feldstr. 8	Seite 66
9.1.2.2	Ermittlung standardbezogenen RND Seitengeb. Feldstr. 6	Seite 68
9.1.2.3	Ermittlung standardbezogenen RND Seitengeb. Feldstr. 8	Seite 70
9.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 72
9.1.4	Sachwertfaktor	Seite 72
9.1.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 72
9.1.6	Sachwertermittlung	Seite 73
9.2	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 80
9.2.1	Rohertrag	Seite 80
9.2.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 82
9.2.3	Jahresreinertrag	Seite 82
9.2.4	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	Seite 83
9.2.5	Vorläufiger Ertragswert	Seite 83
9.2.6	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 83
9.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 83
9.2.8	Ertragswert	Seite 84
10	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 84
10.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 85
10.2	Verkehrswert	Seite 86

Anlage 1 bis 5 Seite 87 – 112

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Objekt: Hotelgebäude, Mehrfamilienhaus,
Hinterhaus mit zwei Seitengebäuden
Feldstraße 6-8
65183 Wiesbaden

Wertermittlungsstichtag: 13. Januar 2025

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch: **1.700.000,00 €**

Art der Nutzung: Hotel- und Wohngebäude mit Hinterhaus

Nutzfläche:
Feldstraße 6: Hotel ca. 295,46 m²

Wohnfläche:
Hinterhaus Feldstraße 6: Wohnung: ca. 128,36 m²

Seitengebäude Feldstraße 6: Erdgeschoss Apartment links/mitte: ca. 31,63 m²
Erdgeschoss Apartment rechts: ca. 18,58 m²
Obergeschoss Wohnung: ca. 45,31 m²

Vorderhaus Feldstraße 8: Wohnung Erdgeschoss: ca. 57,78 m²
Wohnung 1. Obergeschoss: ca. 81,54 m²
Wohnung 2. Obergeschoss: ca. 83,66 m²
Wohnung Dachgeschoss links: ca. 24,96 m²
Wohnung Dachgeschoss rechts: ca. 46,66 m²

Seitengebäude Feldstraße 8: Wohnung im Obergeschoss: ca. 25,44 m²
Obergeschoss Dachgeschoss: ca. 20,81 m²

Garagen/Pkw-Stellplätze: ca. 4 Außenstellplätze
1 Einzelgarage

Grundstücksgröße: 863 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: 696.441,00 €

Baujahr: ca. 1870

Sachwert: 1.605.000,00 €

Ertragswert: 1.716.000,00 €



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 10.12.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss Aktenzeichen 61 K 66/24 vom 20.11.2024 am 13.12.2024 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 10.12.2024.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **13. Januar 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund vorliegender Objektunterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters im Rahmen des Ortstermins 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 Es gibt keine Informationen über mögliche vorhandene Baumängel oder Bauschäden. 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 wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen.
- 1.3.2 Von den Eigentümern in dem Hotelbereich eingebrachte Einrichtungsgegenstände wurden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligten werden auftragsgemäß anonymisiert.

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



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

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Wiesbaden erhielt ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Wiesbaden, Blatt 28738 vom 22.11.2024

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Wiesbaden beschaffte ich:

1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden den bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen.**1.5.3 Sämtliche planungsrechtliche Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden erfragt.****1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden****1.5.5 Einsicht in die Grundakte.**

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

2.2 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:

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft vom 16.12.2024 enthielt das Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Entsprechend der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen für die Stadt Wiesbaden stehen die Gebäude Feldstraße 6 und Feldstraße 8 als Teil der Gesamtanlage XII/Nordwestvorstadt im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz. Alle das historische Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Den Auflagen des Denkmalschutzes wird für das Wertermittlungsobjekt keine wertbeeinflussende Bedeutung beigemessen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das als Hotel genutzte Vorderhaus Feldstraße 6 war zum Bewertungsstichtag verpachtet. Das Seitengebäude und das Hinterhaus Feldstraße 6 wurde überwiegend eigengenutzt.

Die Wohnungen in dem Vorderhaus Feldstraße 8 und dem Seitengebäude Feldstraße 8 waren bis auf die 2 Wohnungen im Dachgeschoss des Vorderhauses Feldstraße 8 bewohnt und vermietet.

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

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Rechte und Belastungen vermerkt.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert des Bewertungsobjekts, den Versicherungswert und bereits vorliegende Verkehrswertermittlungen.



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 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 285.500)

Makrolage

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

Die Stadt Wiesbaden ist zudem Wirtschaftszentrum mit ausgeprägter Spezialisierung auf die öffentliche Verwaltung und die Dienstleistungsbranche. Von den etwa 125.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Wiesbaden arbeiten gut 80 % im tertiären Sektor.

Außerhalb der öffentlichen Verwaltung liegen die Kernkompetenzen bei den Versicherungs- und Finanzdienstleistungen sowie im Bereich der Informations- und Kommunikations- bzw. Medienbranche.

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

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 700 m nordwestlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in geschlossener Bauweise aus.

Der Objektstandort ist trotz der Innenstadtlage nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Luisenforum' rd. 1 km südlich 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. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über zugehörige Außenstellplätze im Innenhof, die überwiegend von den Gästen des Hotels genutzt werden. 1 Einzelgarage steht im Hinterhaus Feldstraße 6 zur Verfügung.

Der Objektstandort wird als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert. 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 5,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2015 verzeichnen. Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Wiesbaden ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen zunehmen wird.

Verkehrslage

Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B417, B54 und B262 sowie über die Autobahnen A643, A66 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 3,8 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Dotzheim'. Die Bushaltestelle 'Adlerstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Wiesbaden und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 31 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbargrundstücke wurden überwiegend mit 2- bis 3- geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern vollzogen. Bei geschlossener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise geringe Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Feldstraße. Von der Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen durch den innerstädtischen Anliegerverkehr der umliegenden Wohngebiete aus. Die Emissionen des innerstädtischen Verkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung der Hessischen Verwaltung für Geoinformation und Bodenmanagement in der Feldstraße tagsüber >60-64 db(A).

Weitere Immissionen waren im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

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

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage in einem Wohngebiet, der Nähe zu der Innenstadt von Wiesbaden mit einer guten Infrastruktur und unter Berücksichtigung der Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

Die „mittlere“ Wohnlage ergibt sich auch entsprechend der Klassifizierung des Wiesbadener Mietenspiegel (13. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2021) zur Wohnlage für nicht preisgebundene Wohnungen.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Fläche des Grundstücks **A = 863 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Abmessungen: Breite entlang der Feldstraße ca. 19,5 m

Grundstückstiefe von ca. 44 m

Form: Rechteckige Grundstücksgestalt.

Das Grundstück hat im bebauten Bereich ein angemessenes Verhältnis der Grundstücksbreite zur Grundstückstiefe.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die geringen Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Innenhofbereich des Grundstücks wurde vollständig befestigt. Der südwestliche an das Hinterhaus Feldstraße 6 angrenzende unbebaute Bereich wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet.

Erschließungsanlagen

Ausgebaute öffentliche Wohnsammelstraße für den innerstädtischen Verkehr mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang und die Zufahrt zu dem Bewertungsgrundstück und zu den Gebäuden erfolgt direkt von der Feldstraße oder vom Innenhof.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind Anschlüsse der öffentlichen Kanalisation, öffentlichen Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung 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:

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

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts 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

Entsprechend einem aus der Bauakte entnommenen „Nachweis der baulichen Nutzung“ hat das Bewertungsgrundstück das folgende Maß der baulichen Nutzung:

Bebauung mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 470,49 m² und einer Geschossfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 1.164,07 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,57

Geschossflächenzahl: GFZ = 1,35

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

4.1 Hotelgebäude Feldstraße 6

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Zweiseitig angebautes 3-geschossiges als Hotel genutztes Gebäude, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

In der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Hochbauakte liegen keine Informationen zu dem Ursprungsbaujahr des Gebäudes vor. Entsprechend der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wurde die Bebauung der registrierten Gebäude in dem Viertel in der Zeit um 1860 vollzogen. In der 1864 eröffneten Feldstraße wurden bis Juni 1866 die ersten Häuser errichtet. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass das Gebäude Feldstraße 6 circa im Jahr 1870 errichtet wurde. Als Ursprungsbaujahr wird das Jahr **1870** in Ansatz gebracht. Es wird unterstellt, dass das an das Vorderhaus angebaute Seitengebäude ebenfalls um 1870 errichtet wurde.

In der Bauakte sind die folgenden wesentlichen Baugenehmigungen registriert:

- Bauschein-Nr. 1657 vom 22.06.1976 das Hotel betreffend „Renovierung und Umbau“
- Baugenehmigung Az. 6302/2679/90 vom 22.10.1990 „Umbau Hotel Garni Einbau Naßzellen“
- Baugenehmigung Az. 6302/3054/90 vom 21.11.1991 „Erweiterung und Umstellung der Heizanlage von Öl auf Gas“
- Baugenehmigung Az. 6302/1189/92 vom 17.11.1992 „Umbau im EG“
- Baugenehmigung Az. 6302/51675/98 vom 20.11.1998 „Außenanstrich“

Nutzung

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Heizungskeller und Tanklagerraum

Erdgeschoss: Rezeption mit Aufenthaltsräumen und Dusche/WC für das Personal, Frühstücksraum, Küche, WC, Lagerraum und Flur.

1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss:

4 Zimmer je Geschoss als Einzel- oder Doppelzimmer

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

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt.

Hotelgebäude mit dem vom Hotel genutzten Anbau gem. Anlage:

Vorderhaus mit Anbau: BGF = ca. 546,25 m²

Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Nutzflächen des Hotelgebäudes wurden im Erd- und 1. Obergeschoss durch ein örtliches Aufmaß überprüft und in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Die Nutzfläche der Fremdenzimmer im 2. Obergeschoss wurden anlaog der Nutzfläche im 1. Obergeschoss in Ansatz gebracht. Die Nutzfläche des Dachgeschosses wurde mit einem angemessenen Abschlag auf die Nutzfläche der Räume im 1. Obergeschoss berücksichtigt.

Erdgeschoss mit Reception:	ca. 93,96 m ²
1. Obergeschoss:	ca. 69,25 m ²
2. Obergeschoss:	ca. 69,25 m ²
Dachgeschoss:	ca. 63,00 m ²
Nutzfläche Hotel:	ca. 295,46 m ²

Die Nutzfläche der Kellerräume wurde nicht ermittelt.

4.1.3 Rohbau und Fassade

(Die Beschreibung erfolgt unter Berücksichtigung der im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen. Die Beschreibung nicht sichtbarer Bauteile erfolgt entsprechend baujahrestypischen Annahmen)

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Beton- oder Bruchsteinfundamente
Außenwände:	Kellergeschoss als Gewölbekeller in Bruchstein- und Ziegelmauerwerk. Obergeschosse in Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Gewölbedecke über den Kellergeschossen und Holzbalkendecken über allen Obergeschossen

Treppen

Zweiläufige Geschosstreppe aus Holz mit Belag aus Teppichboden. Geländer aus Gusselementen mit Handlauf aus Holz.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt im Dachgeschoss über eine Ausziehleiter.

Dach

Satteldachkonstruktion als Kehlbalkendach mit Ziegel eingedeckt.

Dachaufbau mit Naturschiefer gedeckt. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink.



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 als Putzfläche gestrichen, Sockel auf der Straßenseite mit Fliesen verblendet, auf der Gebäuderückseite Putzflächen gestrichen.

Gebäudeeingang

Zugang zum Hotelbereich auf der Straßenseite. Nebeneingang im Innenhofbereich. Eingangstür zum Hotel aus Holz mit Glasausschnitten in Isolierglas. Nebeneingang mit Türen in Stahl- und Aluminiumprofilen mit Glasfüllung. Klingel- und Gegensprechanlage im Eingangsbereich.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Das Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1990) beheizt. In den Gästezimmern und dem Hotelbereich im Erdgeschoss erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper oder Radiatoren.

Immissionsschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt. Ein Austausch gemäß GEG der mehr als 30 Jahre alten Heizung wird in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Heizungsanlage angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Das Gebäude verfügt über die folgenden Sanitarräume mit den folgenden sanitären Einrichtungen:

Erdgeschoss: Gäste-WC für Herren mit WC-Anlage und Waschbecken. Sanitärraum für Personal mit eingebauter Dusche, WC-Anlage und Waschbecken

Gästezimmer in den Obergeschossen: Duschbad mit eingebauter Duschwanne, WC-Anlagen mit Spülkasten, Handwaschbecken. 1 Bidet im Zimmer im Dachgeschoss.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Überwiegend zeitgemäße Elektroausstattung mit normaler Anzahl von Schaltern und Steckdosen. Unterverteilungen mit Kippschaltern.

Antenne/ Kabelanschluss

Das Haus wird mit den üblichen TV-Sendern versorgt.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen

Holztüren in Holz-Umfassungszargen



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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten werden als ausstattungs- und zustandsgleich unterstellt; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb die Räume des Hotels überwiegend zusammengefasst.

Rezeption:

Bodenbelag: PVC
Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: abgehängte Decke mit Einbauleuchten.

Küche:

Bodenbelag: PVC
Wandbekleidung: Fliesenspiegel, darüber Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Gästezimmer:

Bodenbelag: Teppichboden
Wandbekleidung: Tapeten
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Dusche/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidung: Putzflächen oder abgehängte Decke gestrichen

Einbaumöbel

Die im Hotelbereich und den Gästezimmern vorhandenen Einrichtungsgegenstände und die Möblierung werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Der Eingangs-, Rezeptionsbereich und der Frühstücksraum im Erdgeschoss verfügen über eine normale und zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Gästezimmer sind über die in den Etagen gelegenen Fluren direkt zu begehen. Die Grundrissgestaltung der Gästezimmer mit Sanitärraum ist zweckmäßig.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Lüftung der Gästezimmer ist angemessen möglich. Die innenliegenden Sanitärräume werden über elektrische Decken- oder Wandlüfter entlüftet.

4.1.7 Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über folgende besondere Bauteile:

- Dachaufbauten

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht 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

4.2 Seitengebäude Feldstraße 6

4.2.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Zweiseitig angebautes 2-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert in Pultdachkonstruktion.

Baujahr

Als Ursprungsbaujahr wird entsprechend dem Vorderhaus das Jahr **1870** in Ansatz gebracht.

In der Bauakte wurde in Verbindung mit Baumaßnahmen in dem angrenzenden Gebäude die folgende wesentliche Baugenehmigung registriert:

- Bauschein 246 vom 06.02.1968 „Erweiterung der bestehenden Seitengebäude“

Im Rahmen der Baugenehmigung wurden folgende Maßnahmen im Bereich des Seitengebäudes Feldstraße 6 und des Seitengebäudes Feldstraße 8 ausgeführt: „Ausbau der vorhandenen Räume, durch eine Erweiterung werden für jedes Stockwerk die vorhandenen Seitengebäude für sich abgeschlossene Stockwerkswohnungen geschaffen“.

Es wird unterstellt, dass die Baumaßnahme circa im Jahr 1969 fertiggestellt wurde.

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

Nutzung

Erdgeschoss: 3 Apartments.

Apartment mitte und links mit 1 Zimmer und Duschbad.
Gemeinsamer Zugang über einen Flur.

Das Apartment rechts verfügt über 1 Zimmer, Küche, Duschbad und WC.

Obergeschoss: 2 Zimmer, Kochecke im Flurbereich, Duschbad, Balkon

4.2.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Gem. Anlage:

Seitengebäude Feldstraße 6: BGF = ca. 144,83 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnflächen der Räume im Obergeschoss werden entsprechend einer vorliegenden Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.

Die Wohnflächen der Apartments im Erdgeschoss wurden im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß und eigene Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar. Das Seitengebäude hat entsprechend den in der Anlage beigefügten Berechnungen die folgenden Wohn- und Nutzflächen:



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

Erdgeschoss Apartment links/mitte:	ca. 31,63 m ²
Erdgeschoss Apartment rechts:	ca. 18,58 m ²
Obergeschoss Wohnung:	ca. 45,31 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 95,52 m ²

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

4.2.3 Rohbau und Fassade

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Beton- oder Bruchsteinfundamente
Außenwände:	Erdgeschoss in Ziegel- oder Hohlblockmauerwerk und Obergeschosse in Hohlblockmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Betondecke über dem Erdgeschoss und Holzbalkendecke über dem Obergeschoss

Treppen

Treppen nicht vorhanden. Der Zugang erfolgt im Erdgeschoss von außen und im Obergeschoss über das Treppenhaus der Wohnung im Hinterhaus.

Dach

Pultdachdachkonstruktion mit Welleternitplatten eingedeckt. Balkon mit Kunststoffwellplatten überdacht. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade als Putzfläche gestrichen, Sockel mit Fliesen verblendet.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt im Erdgeschoss vom Innenhof. Eingangstüren aus Kunststoffprofilen mit Glasausschnitt.

4.2.4 Ausbau

Heizung

Das Gebäude wird im Erdgeschoss sowohl über die im Vorderhaus vorhandene Gas-Zentralheizung als auch über die Gastherme im Hinterhaus beheizt. Die Räume im Obergeschoss werden über die Gastherme des Hinterhauses mit Wärme versorgt. In den Wohnungen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer oder elektrische Untertischboiler.

Sanitäre Einrichtungen

Die Apartments im Erdgeschoss verfügt das Erdgeschoss verfügen über Duschbäder mit eingebauter Duschwanne, WC-Anlagen mit Spülkasten, Handwaschbecken.

Obergeschoss: Duschbad mit eingebauter Duschwanne, WC-Anlagen und Waschbecken

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Überwiegend zeitgemäße Elektroausstattung mit normaler Anzahl von Schaltern und Steckdosen. Unterverteilung mit Kippschaltern.



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

Antenne/ Kabelanschluss

Nicht bekannt.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen

Röhrenspantüren in Stahl-Eckzargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Räume im Erdgeschoss:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten

Dusche/WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidung: Paneelen

Räume im Obergeschoss:

Zimmer:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten

Deckenbekleidung: Paneelen

Kochecke:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Fliesenspiegel, darüber Tapeten

Deckenbekleidung: abgehängte Decke mit Styrophor

Bad:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidung: Paneelen

Einbaumöbel

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

4.2.5 Grundrissgestaltung

Die Räume im Erd- und Obergeschoss verfügen über eine unzureichende Grundrissgestaltung. Die Räume sind überwiegend als „gefangene Räume“ über Durchgangszimmer zugänglich.

4.2.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über einseitig eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Die Sanitärräume sind innenliegend.

4.2.7 Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über keine besonderen Bauteile.

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

4.2.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

4.3 Hinterhaus Feldstraße 6**4.3.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Einseitig angebautes 3-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert in Pultdachkonstruktion.

Baujahr

Mit Baugenehmigung Az. 630202/1041/95 vom 07.07.1995 wurde der „Wohnhaus-Anbau-Wohnflächenenerweiterung“ genehmigt.

Als Baujahr und Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes wird entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen das Jahr **1996** in Ansatz gebracht.

In den vergangenen Jahren wurde im Rahmen der laufenden Instandhaltung die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

Nutzung

Erdgeschoss: 2 Kellerräume und Garage.

1. Obergeschoss: 1 Zimmer, Küche, WC und Flur

2. Obergeschoss: 2 Zimmer, Ankleide, Bad und Flur

4.3.2 Bauzahlen**Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Gem. Anlage:

Hinterhaus Feldstraße 6: BGF = ca. 221,34 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen werden entsprechend einer von dem Antragsteller zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung in dem Gutachten in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar. Das Hinterhaus hat entsprechend den in der Anlage beigefügten Berechnungen die folgenden Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss:	ca. 8,58 m ²
1. Obergeschoss Wohnung:	ca. 65,70 m ²
2. Obergeschoss Wohnung:	ca. 54,08 m ²
Wohnfläche gesamt:	ca. 128,36 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

4.3.3 Rohbau und Fassade

(Die Beschreibung erfolgt unter Berücksichtigung der im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen. Die Beschreibung nicht sichtbarer Bauteile erfolgt entsprechend baujahrestypischen Annahmen)

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Betonstreifenfundamente und Betonbodenplatte
Außenwände: Hohlblockmauerwerk in allen Geschossen
Innenwände: Mauerwerk
Decken: Omnia-Betondecke über allen Geschossen

Treppen

Gewendelte Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Fliesenbelag oder Holzriemchen belegt.

Dach

Pulldach bituminös eingedichtet. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade als Putzfläche gestrichen, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt im Erdgeschoss vom Innenhof. Eingangstüren aus Kunststoffprofilen mit Glasausschnitt.

4.3.4 Ausbau

Heizung

Das Gebäude wird über eine Gastherme (Baujahr 1997) beheizt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über eine Fußbodenheizung.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Heizungsanlage angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

1. Obergeschoss: WC mit WC-Anlagen und Waschbecken
2. Obergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und Duschwanne, wandhängende WC-Anlagen und Waschtisch.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Dem Standard des Baujahres entsprechende Elektroausstattung mit normaler Anzahl von Schaltern und Steckdosen. Unterverteilung mit Kippschaltern.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit den üblichen Fernsehsendern vorhanden.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.



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

Türen

Röhrenspantüren in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und DeckenbekleidungenRäume im 1. Obergeschoss:

Wohnzimmer:

Bodenbelag: Parkett

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenspiegel, darüber Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: Paneelen

Wohnräume im 2. Obergeschoss:

Zimmer:

Bodenbelag: Parkett

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten

Deckenbekleidung: Paneelen

Bad:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidung: Paneelen

Einbaumöbel

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

4.3.5 Grundrissgestaltung

Die Räume in den zwei Obergeschossen verfügen über eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Räume sind über die in den Etagen gelegenen Flure zugänglich.

4.3.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Ein Querlüftung ist möglich. Das Bad kann über ein außenliegendes Fenster be- und entlüftet werden.

4.3.7 Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über einen auf der Südwestseite angebauten Wintergarten.

4.3.8 Besondere Betriebseinrichtungen

In dem Wohnhaus steht ein Lastenaufzug zur Verfügung.



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

4.4 Vorderhaus Feldstraße 8

4.4.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Zweiseitig angebautes 3-geschossiges Gebäude, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

In der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Hochbauakte liegen keine Informationen zu dem Ursprungsbaujahr des Gebäudes vor. Entsprechend der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wurde die Bebauung der registrierten Gebäude in dem Viertel in der Zeit um 1860 vollzogen. In der 1864 eröffneten Feldstraße wurden bis Juni 1866 die ersten Häuser errichtet. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass das Gebäude Feldstraße 6 circa im Jahr 1870 errichtet wurde. Als Ursprungsbaujahr wird das Jahr **1870** in Ansatz gebracht.

Nutzung

Erdgeschoss: 2 Kellerräume und Heizungskeller. Kriechkeller unter der Durchfahrt zum Innenhof.

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur

1. Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Duschbad und Flur

2. Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Duschbad und Flur

Dachgeschoss links: 2 Zimmer, Küche, Duschbad

Dachgeschoss rechts: 2 Zimmer, Küche, Duschbad

4.4.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Gem. Anlage:

Wohnhaus: BGF = ca. 578,52 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen werden entsprechend einer von dem Antragsteller zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung in dem Gutachten in Ansatz gebracht. Die Angaben zu der Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss links wird entsprechend den vorliegenden Angaben in das Gutachten übernommen. Die Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss wurde im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar. Das Seitengebäude hat entsprechend den in der Anlage beigefügten Berechnungen die folgenden Wohnflächen:

Wohnung Erdgeschoss:	ca. 57,78 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss:	ca. 81,54 m ²
Wohnung 2. Obergeschoss:	ca. 83,66 m ²
Wohnung Dachgeschoss links:	ca. 24,96 m ² (gem. Angabe)
Wohnung Dachgeschoss rechts:	ca. 46,66 m ²
Wohnflächen gesamt:	ca. 294,60 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

4.4.3 Rohbau und Fassade

(Die Beschreibung erfolgt unter Berücksichtigung der im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen. Die Beschreibung nicht sichtbarer Bauteile erfolgt entsprechend baujahrestypischen Annahmen)

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Beton- oder Bruchsteinfundamente
 Außenwände: Kellergeschoss in Bruchstein- und Ziegelmauerwerk.
 Obergeschosse in Ziegelmauerwerk
 Innenwände: Ziegelmauerwerk
 Decken: Gewölbedecke oder Beton-Stahlträgerdecken über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken über allen Obergeschossen

Treppen

Zweiläufige Geschosstreppe aus Holz. Geländer aus Gusselementen mit Handlauf aus Holz.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt im Dachgeschoss über eine einläufige Holzleiter.

Dach

Satteldachkonstruktion als Kehlbalkendach mit Ziegel eingedeckt. Dachaufbau mit Naturschiefer gedeckt. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade als Putzfläche gestrichen, Sockel auf der Straßenseite mit Fliesen verblendet auf der Gebäuderückseite Putzflächen gestrichen.

Gebäudeeingang

Zugang zum Wohnhaus erfolgt im Bereich der Durchfahrt zum Innenhof. Nebeneingang im Innenhofbereich auf der Südwestseite des Gebäudes. Eingangstüren aus Holz mit Glasausschnitten. Klingel- und Gegensprechanlage im Eingangsbereich.

4.4.4 Ausbau

Heizung

Das Gebäude wird über eine im Heizungskeller installierte Gaswandtherme (Baujahr ca. 1997) beheizt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper oder Radiatoren.

Immissionsschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt und werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Warmwasserbereitung

Dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer oder elektrische Boiler.



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

Sanitäre Einrichtungen

Das Gebäude verfügt über die folgenden Sanitärräume mit den folgenden sanitären Einrichtungen:

Wohnungen in allen Geschossen: Duschbad mit eingebauter Duschwanne, WC-Anlagen mit Spülkasten, Handwaschbecken.

Die Wohnung im EG verfügt über ein separates WC.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Überwiegend einfache Elektroausstattung mit normaler Anzahl von Schaltern und Steckdosen. Unterverteilungen mit Kippschaltern.

Antenne/ Kabelanschluss

Das Haus wird mit den üblichen TV-Sendern versorgt.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung. In den Wohnungen im Dachgeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung.

Türen

Holztüren in Holz-Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten werden als ausstattungs- und zustandsgleich unterstellt; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb die Räume der Wohnung im Obergeschoss überwiegend zusammengefasst.

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidung: Raufasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: PVC
Wandbekleidung: Fliesen Spiegel, darüber Raufasertapeten oder
Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Duschbad/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidung: Putzflächen oder abgehängte Decke gestrichen

Einbaumöbel

Die in den Wohnungen vorhandenen Einrichtungsgegenstände und die Möblierung werden in dem vorliegenden Gutachten nicht 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

4.4.5 Grundrissgestaltung

Die besichtigten Wohnungen haben eine normale und zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Wohnräume sind über einen Flur zugänglich. Die Wohnungen im Dachgeschoss sind angemessen zugänglich und nutzbar.

4.4.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume sind innenliegend und werden über Glasbausteine belichtet.

4.4.7 Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über folgende besondere Bauteile:

- Dachaufbauten

4.4.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

4.5 Seitengebäude Feldstraße 8

4.5.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Zweiseitig angebautes 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert in Pultdachkonstruktion.

Baujahr

Als Ursprungsbaujahr wird entsprechend dem Vorderhaus das Jahr **1870** in Ansatz gebracht.

In der Bauakte wurde in Verbindung mit Baumaßnahmen in dem angrenzenden Gebäude die folgende wesentliche Baugenehmigung registriert:

- Bauschein 246 vom 06.02.1968 „Erweiterung der bestehenden Seitengebäude“

Im Rahmen der Baugenehmigung wurden folgende Maßnahmen im Bereich des Seitengebäudes Feldstraße 6 und des Seitengebäudes Feldstraße 8 ausgeführt: „Ausbau der vorhandenen Räume, durch eine Erweiterung werden für jedes Stockwerk die vorhandenen Seitengebäude für sich abgeschlossene Stockwerkswohnungen geschaffen“.

Es wird unterstellt, dass die Baumaßnahme circa im Jahr 1969 fertiggestellt wurde.

In den vergangenen Jahren wurde im Rahmen der laufenden Instandhaltung die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

Nutzung

Erdgeschoss: 3 Räume als Lagerräume und Waschküche genutzt.

1. Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur.

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur. Abstellraum im Treppenhaus.



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

4.5.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Gem. Anlage:

Wohnhaus: BGF = ca. 143,67 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen werden entweder entsprechend einer von dem Antragsteller zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung oder einem örtlichen Aufmaß der Wohnung im 1. Obergeschoss in dem Gutachten in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar. Das Seitengebäude hat entsprechend den in der Anlage beigefügten Berechnungen die folgenden Wohn- und Nutzflächen:

Wohnung im Obergeschoss: ca. 25,44 m²

Obergeschoss Dachgeschoss: ca. 20,81 m²

Wohnflächen gesamt: ca. 46,25 m²

Die als Lagerräume und Waschküche genutzten Räume im Erdgeschoss haben eine Nutzfläche von ca. 25,00 m². Die Räume wurden nicht aufgemessen.

4.5.3 Rohbau und Fassade

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Beton- oder Bruchsteinfundamente

Außenwände: Obergeschosse in Ziegel- oder Hohlblockmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Decken: Betondecke über dem Erdgeschoss und Holzbalkendecke über dem Obergeschoss

Treppen

Gewendelte Holzterasse mit Geländer aus Stahlstäben und Handlauf aus Holz.

Dach

Pultdachdachkonstruktion mit Bitumenschindeln eingedeckt. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade als Putzfläche gestrichen, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu den Räumen im Erdgeschoss und zum Treppenhaus erfolgt im Erdgeschoss vom Innenhof. Eingangstüren aus Holz mit Glasausschnitt.

4.5.4 Ausbau

Heizung

Das Gebäude wird über die im Vorderhaus vorhandene Gas-Zentralheizung beheizt. In den Wohnungen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.



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

Warmwasserbereitung

Dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer oder elektrische Untertischboiler.

Sanitäre Einrichtungen

Die Wohnungen verfügen über Duscbäder mit eingebauter Duschwanne, WC-Anlagen mit Spülkasten, Handwaschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Überwiegend zeitgemäße Elektroausstattung mit normaler Anzahl von Schaltern und Steckdosen. Unterverteilung mit Kippschaltern.

Antenne/ Kabelanschluss

Die Versorgung mit normalen Fernsehsendern wird unterstellt.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen

Röhrenspantüren in Umfassungs- oder Stahl-Eckzargen.

Bodenbeläge, Wand- und DeckenbekleidungenWohnräume:

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidung: Rauhfaserpapeten
Deckenbekleidung: Rauhfaserpapeten

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesenspiegel, darüber Tapeten
Deckenbekleidung: abgehängte Decke mit Styrophor

Dusche/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidung: Paneelen

Einbaumöbel

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

4.5.5 Grundrissgestaltung

Die Räume in den Obergeschossen verfügen über eine unzweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Räume sind in Teilbereichen als „gefangene Räume“ über Durchgangszimmer zugänglich.

4.5.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über eingeschränkte einseitige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Die Sanitäräume sind innenliegend.



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

4.5.7 Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über Dachaufbauten.

4.5.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

4.6 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Gebäude die als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz stehen, sind von der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises ausgenommen. In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

4.7 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich im Bereich des Hinterhauses ein eingeschossiges offenes Lagergebäude.

4.8 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück Feldstraße 6-8 wurden 8 Außenstellplätze nachgewiesen. Im Rahmen von Um- und Ausbaumaßnahmen wurde weitere erforderliche Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung abgelöst. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Platzverhältnisse sind 4 Außenstellplätze im Innenhof angemessen nutzbar. Im Hinterhaus Feldstraße 6 steht eine Einzelgarage zur Verfügung

Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.9 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Innenhof ist vollständig bituminös befestigt. Die Einfriedung des Grundstücks entlang den Nachbargrundstücken erfolgt durch die vorhandene Grenzbebauung und Mauern.

Der auf der Südwestseite gelegene unbebaute Bereich des Grundstücks wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet.

4.10 Baulicher Zustand

Vorderhaus Feldstraße 6

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbeurteilung, befindet sich das Vorderhaus in einem altersbedingt normal abgenutzten Zustand. Es wurden folgende Mängel und Bauschäden festgestellt:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Mauerwerks im Kellergeschoss.
- Wasserschaden im Bereich der Zimmer 18 und Zimmer 28. Es wird unterstellt, dass die Schäden im Rahmen der Gebäudeversicherung beseitigt und reguliert werden.
- Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Hotelzimmers 12



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

Das Gebäude und der Hotelbereich befinden sich in einem überwiegend normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand.

Seitengebäude Feldstraße 6

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbe-sichtigung, befindet sich das Seitengebäude in einem altersbedingt normal abgenutzten Zustand. Die Apartments im Erdgeschoss hatten zum Wertermittlungsstichtag einen Renovierungsstau. Die Räume im Obergeschoss befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand.

Hinterhaus Feldstraße 6

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbe-sichtigung, befindet sich das Hinterhaus in einem altersbedingt normal abgenutzten Zustand. Die Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand.

Vorderhaus Feldstraße 8

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbe-sichtigung, befindet sich das Vorderhaus in einem altersbedingt normal abgenutzten Zustand. Es wurden folgende Mängel und Bauschäden festgestellt:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Mauerwerks des Kellergeschosses.
- Die Wohnungen im Dachgeschoss rechts und Dachgeschoss links müssen im Rahmen einer Neuvermietung umfangreich modernisiert werden.

Die Wohnungen im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand.

Seitengebäude Feldstraße 8

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbe-sichtigung, befand sich das Seitengebäude zum Wertermittlungsstichtag in einem altersbedingt normal abgenutzten Zustand.

Aus Sicherheitsgründen werden Wertansätze für erforderliche Unterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in Ansatz gebracht.

4.11 Gesamtbeurteilung

Das Hotelgebäude und die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Wohngebäude eignen sich aufgrund der Lage und der Grundrissgestaltung für eine Hotelnutzung und eine Wohnnutzung. Der Ausstattungsstandard ist überwiegend einfach bis mittel. Die Grundrissgestaltung im Hotel- und den Wohnbereichen ist überwiegend zweckmäßig.

Eine Verwertung erscheint unter Beachtung der innerstädtischen Lage und unter Berücksichtigung der einfachen und mittleren Ausstattung in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich. Am örtlichen Immobilienmarkt besteht eine Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern. Die Verwertung wird durch die erhöhte Konkurrenzsituation im Bereich des örtlichen Hotelmarkts eingeschränkt.

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 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den 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.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R 06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1 Ermittlung des Bodenwertes über den Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für den Bereich der Bodenrichtwertzone 5890010, in der das Bewertungsgrundstück liegt, festgestellt:

950,00 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Allgemeines Wohngebiet
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	= 2,00 (WGFZ)
Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks	= keine Angabe

Die Grundstücke im umliegenden Bereich wurden in vergleichbarem Maß der baulichen Nutzung bebaut.

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 in Ansatz gebracht. Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht gegeben. 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.



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

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. das Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei unzuweckmäßig geschnittenen Grundstücken, können jedoch Erschwernisse der Grundstücksnutzung entstehen und demzufolge wäre ein Bodenwertabschlag anzubringen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im bebauten Zustand. Unter Berücksichtigung der annähernd rechteckigen Grundstücksgestalt und der geschlossenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

Geschossflächenzahl

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

Der diesbezügliche Zustandsunterschiede zwischen dem Bodenrichtwert(definition) und dem Bewertungsobjekt wird mittels den von dem Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks liegt mit einer Geschossflächenzahl von ca. GFZ = 1,35 unter dem Maß der baulichen Nutzung von GFZ = 2,00 des Bodenrichtwertgrundstücks.

Unter Beachtung des vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes wie folgt:

Umrechnungskoeffizienten gem. GFZ-Umrechnungskoeffizienten Pkt. 7.5 des Immobilienmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses:

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,35 = 1,105

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,00 = 1,300

Der an die Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$950,00 \text{ €/m}^2 \times (1,105/1,300) = \text{rd. } 807,00 \text{ €/m}^2$

6.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert, abgeleitet aus dem an das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks angepassten Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

$863 \text{ m}^2 \times 807,00 \text{ €/m}^2 = 696.441,00 \text{ €}$

Bodenwert = 696.441,00 €

Bodenwert gerundet = 696.400,00 €



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

Das Bewertungsgrundstück Feldstraße 6-8 in Wiesbaden wird aus bewertungstechnischen Gründen in drei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Eine Aufteilung des Gesamtgrundstücks oder der wirtschaftlichen Einheiten in Bewertungsteilbereiche ist insbesondere erforderlich, wenn sich auf dem zu bewertenden Gesamtgrundstück mehrere Gebäude mit voneinander abweichender Restnutzungsdauer und unterschiedlicher Nutzung befinden und die Gebäude(teile) bezüglich ihrer Restnutzungsdauer ein eigenes wirtschaftliches Schicksal besitzen.

Die Aufteilung erfolgt wie folgt auf der Grundlage der Brutto-Geschossfläche der Gebäude:

Gebäude	BGF	Anteil	Größe Bewertungsteilbereich
Hotelgebäude Feldstr. 6	546,25 m ²	33,42 %	288 m ²
Hinterhaus Feldstr. 6	221,34 m ²	13,54 %	117 m ²
Wohngebäude Feldstr.	867,02 m ²	53,04 %	458 m ²
Summe	1.634,61 m²	100,0 %	863 m²

6.3.1 Bodenwert des mit einem Hotelgebäude bebauten Bewertungsteilbereichs Feldstraße 6

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsteilbereichs, abgeleitet aus dem an die Geschossflächenzahl angepassten Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$288 \text{ m}^2 \times 807,00 \text{ €/m}^2 = 232.416,00 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert} = 232.416,00 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gerundet:} = \mathbf{232.400,00 \text{ €}}$$

6.3.2 Bodenwert des mit einem Wohnhaus bebauten Bewertungsteilbereichs Feldstraße 6

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsteilbereichs, abgeleitet aus dem an die Geschossflächenzahl angepassten Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$117 \text{ m}^2 \times 807,00 \text{ €/m}^2 = 94.419,00 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert} = 94.419,00 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gerundet:} = \mathbf{94.400,00 \text{ €}}$$

6.3.3 Bodenwert des mit einem Mehrfamilienhaus und 2 Seitengebäuden bebauten Bewertungsteilbereichs Feldstraße 8 und Feldstraße 6

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsteilbereichs, abgeleitet aus dem an die Geschossflächenzahl angepassten Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$458 \text{ m}^2 \times 807,00 \text{ €/m}^2 = 369.606,00 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert} = 369.606,00 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gerundet:} = \mathbf{369.600,00 \text{ €}}$$

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 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsteilbereichs Hotel**7.1 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)**

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

7.1.1 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. **1.306,00 €/m² BGF** (729,00 €/m² NHK 2010)

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachaufbau	5000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	5.000,00 €



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

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. (216.648,09 €)	17.331,85 €
Summe	17.332,00 €

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

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	91,5	8,5	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude

Das 1870 errichtete Gebäude wurde im Rahmen der laufenden Instandhaltung modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung von Bädern	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	> 15 Jahre
Summe		4,0	

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

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1870 = 155 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 155 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

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

Hotelgebäude fiktives Baujahr **1976**
Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer RND 21 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.

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren visuell keine Bauschäden oder Baumängel feststellbar. In dem Gutachten werden für laufende Unterhaltungsmaßnahmen die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	10.000,00 €
• Unterhaltungsstau -10.000,00 €	
Summe	10.000,00 €

Die überschlägig geschätzten Werte können je nach Ausbaustandard, Materialwahl und der gewählten Ausführung abweichen.

Die vollständige Beseitigung und Regulierung des Wasserschadens im Bereich der Zimmer 18 und 28 als Versicherungsschaden wird unterstellt.

7.1.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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



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 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 2024 keine Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit einem Hotel bebaut sind ermittelt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Wiesbaden, die mit einem Hotelgebäude bebaut sind, sowie der vorhandenen Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des unterstellten Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) $k = 1,00$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

7.1.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag nicht erforderlich.

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

7.1.6 Sachwertermittlung (§§21-23 ImmoWertV)

Gebäudebezeichnung		Hotel
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	729,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	546,25 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	403.216,25 €
Baupreisindex (BPI) 13.01.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	722.160,30 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	722.160,30 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre
• prozentual		70,00 %
• Faktor	x	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	216.648,09 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 216.648,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.332,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	233.980,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	232.416,00 €
vorläufiger Sachwert	=	466.396,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hotelgebäude“	=	466.396,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hotelgebäude“	=	456.396,00 €
	rd.	456.000,00 €



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 Hotel**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 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	91,5 %	8,5 %	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	Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken oder Stahlträgerdecke
Fußböden	
Standardstufe 2	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Fliesen



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	Bad mit WC und Dusche; einfache Wand- und Bodenfliesen
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 Hotel

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser

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	91,5	658,80
3	825,00	8,5	70,13
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 728,93 gewogener Standard = 2,1			

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 = 728,93 €/m² BGF
rd. 729,00 €/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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.2.1 Hotelkonzeption

Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit angeschlossenem Verpflegungsbetrieb für Hausgäste und Passanten. Es zeichnet sich durch einen angemessenen Standard seines Angebotes und durch entsprechende Dienstleistungen aus. Das als Hotel Garni geführte Hotel erfüllt folgende Mindestanforderungen:

- Es werden 12 Zimmer angeboten.
- Die Gästezimmer sind mit Dusche und WC ausgestattet.
- Ein Hotелеmpfang steht nur eingeschränkt zur Verfügung.

Das Hotel kann als Hotel Garni für einfache Ansprüche gemäß dem Kriterienkatalog der Deutschen Hotelklassifizierung eingestuft werden.

- Empfangsbereich ist nicht besetzt
- Getränkeangebot nicht vorhanden
- Keine besondere Ausstattung der Zimmer vorhanden

7.2.2 Hotelmarkt

Die Nachfrage in Wiesbaden wird maßgeblich durch das Geschäftsreisesegment bestimmt, was zu den relativ schwachen Belegungsquoten an den Wochenenden und zur Ferienzeit führt.

Wiesbaden zeigt insbesondere aktuell ein vielfältiges in den vergangenen Jahre stark zugenommenes Angebot auf dem örtlichen Hotelmarkt. Die Übernachtungszahlen sind gesunken und die durchschnittliche Auslastung ist zurückgegangen. Aufgrund des anhaltenden Angebotswachstums in Frankfurt wird sich auch der Overflow nach Wiesbaden auf lediglich sehr starke Messen beziehen. Die durchschnittliche Auslastung ist langfristig nicht wesentlich zu steigern, da insbesondere die nur begrenzte Anzahl an Freizeittouristen die jährliche Auslastungsrate limitiert.

Die Verlierer im Beherbergungsgewerbe sind die Einzelhotels, die bezüglich Auslastungszahlen, Zimmerpreisen und Umsatz weiter unter dem Durchschnitt liegen. Die Negativentwicklungen sind am größten bei den kleineren Betrieben (< 40 Zimmer). Bei steigender Zimmerzahl nimmt die Negativentwicklung deutlich ab. Der Erfolg und Misserfolg eines gastgewerblichen Betriebes hängt wesentlich von der Betriebsart, vom Standort, vom Marktgeschehen, von den Anforderungen der Gäste und nicht zuletzt **vom Betreiber und dessen Engagement** ab.



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

7.2.3 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 zu ermitteln.

Der Bodenwert ist analog der Berechnung unter Nr. 6.3.1 dieses Gutachtens in Ansatz zu bringen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21) nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) und der angemessenen Bodenwertverzinsung. Bei der Berechnung der Bodenwertverzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz (§ 34 ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

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

Aus der Anlage sind die Nutzflächen zu ersehen. Danach hat das Hotel eine grob überschlägig ermittelte Nutzfläche von ca. 295,46 m².

Entsprechend den vorliegenden Informationen wird unterstellt, dass das Gebäude im Hotelbereich in den vergangenen Jahren im Rahmen der laufenden Instandhaltung modernisiert wurde. Unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung des Gebäudes wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren unterstellt. Zum Wertermittlungsstichtag wird für das Objekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Feststellung des Ertragswertes mit **RND = 21 Jahren** in Ansatz gebracht. Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die in Ansatz gebrachte Miete für das Bewertungsobjekt basiert auf aktuellen Marktinformationen über die ortsüblich nachhaltig erzielbaren Mieten in der Stadt Wiesbaden und unter Beachtung der unter Punkt 7.2.4 umsatzbezogenen Mietwertableitung.

Von dem Betreiber wurden keine geeigneten Auswertungen zu den Umsätzen und den Übernachtungszahlen vorgelegt, um die zum Wertermittlungsstichtag erzielte tatsächliche Miete zu plausibilisieren. Demzufolge wurden bei der umsatzbezogenen Mietwertableitung branchenübliche Wertansätze berücksichtigt. Hierbei wird ein zeitgemäßes und marktgerechtes Betreiberkonzept unterstellt.

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

7.2.4 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Unterlagen bezüglich des Umsatzes (Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen) zur Verfügung. Es liegen keine Angaben zu dem durchschnittlichen Zimmerpreis und der Zimmerauslastung des Bewertungsobjekts vor. Nachfolgend wird unter Berücksichtigung durchschnittlicher marktüblicher Annahmen der angemessene Umsatz für den Hotelbereich auf der Grundlage der Zimmerzahl, üblicher Zimmerpreise und üblicher Zimmerauslastung abgeleitet.

Zimmeranzahl und durchschnittliche Zimmerpreise (exkl. Frühstücksanteil)
6 Einzelzimmer a. 50,00 € incl. 7% MwSt., ohne MwSt. a. 46,73 €
6 Doppelzimmer a. 62,00 € incl. 7% MwSt., ohne MwSt. a. 57,95 €

Ermittlung der marktüblichen Umsatzpacht (marktüblicher Jahresrohertrag)
Umsatz Beherbergung

Zimmer	Anzahl	Betriebstage pro Jahr	Auslastung	Zimmerpreis (€)	Umsatz (€)
Einzelzimmer	6	365	60%	46,73	61.403,00
Doppelzimmer	6	365	60%	57,95	76.146,00
Umsatz aus Beherbergung					137.549,00
Umsatzpacht Logis 20% aus Umsatz Beherbergung					27.510,00

Marktübliche Umsatzpacht pro Jahr gesamt = 27.510,00 €
Marktübliche Umsatzpacht pro Monat = 2.293,00 €
Marktübliche Pacht pro Quadratmeter = 7,76 €/m²

In den folgenden Berechnungen wird für den Hotelbereich unter Berücksichtigung eines angemessenen Betreiberkonzepts eine marktüblich erzielbare Miete von rd. 11,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag, unter Beachtung der Lage und der in Ansatz gebrachten Ausstattung des Hotels mit marktgerechten Nettokaltmieten wie folgt darstellen:

Gebäude	Mieteinheit Nutzung	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Vorderhaus	Hotel	295,46	11,00	3.250,06	39.000,72
Summe		295,46		3.250,06	39.000,72

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

Jahresrohertrag = rd. **39.001,00 €**
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)



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

7.2.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (3,6 %) jährlich = 1.418,00 €
- Mietausfallwagnis 5 % bezogen auf den Jahresrohertrag
5 % von 39.001,00 € = 1.950,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,5 %)
13,80 €/m² und Jahr x 295,46 m² = 4.077,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 7.445,00 €
(ca. 19,1 % des Jahresrohertrages von 39.001,00 €).

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

7.2.6 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
39.001,00 € ./. 7.445,00 € = 31.556,00 €

Der Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in dem Immobilienmarktbericht 2024 keinen Liegenschaftszinssatz für Objekte ermittelt, die als Hotel genutzt werden.

In dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main wurden Liegenschaftszinssätze für Hotelimmobilien in einer Spanne von 3,0% bis 5,5% mit einem Schwerpunkt von 4,0% ausgewiesen. Die ermittelten Rohertragsfaktoren lagen im Bereich der Stadt Frankfurt bei dem 14,0-fachen bis 20,0-fachen des Jahresrohertrages bei eine Gesamtnutzungsdauer von 40-50 Jahren.

In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 6,0% bis 8,5% ausgewiesen.

Unter Beachtung der Lage des Objekts in fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte, der Objektgröße mit 12 Zimmern sowie der unterstellten Restnutzungsdauer und den daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung 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 Liegenschaftszinssatz von **p = 5,0%** zugrunde.



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 Reinertragsanteil der baulichen Anlage des Bewertungsobjekt ergibt sich wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

5,0 % von 232.416,00 € = 11.621,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

31.556,00 € ./. 11.621,00 € = 19.935,00 €

7.2.7 Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 21 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 5,0 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 12,821** analog dem Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

12,821 x 19.935,00 € = 255.587,00 €

7.2.8 Vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)

Bodenwert im bebauten Zustand = 232.416,00 €

(siehe Nr. 6.3.1 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 255.587,00 €

Vorl. Ertragswert = 488.003,00 €

7.2.9 Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

In der Wertermittlung werden gemäß Punkt 7.1.3 als gebäudebezogene Besonderheiten aus Sicherheitsgründen für mögliche Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen Kosten in Höhe von 10.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

7.2.11 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert = 488.003,00 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände ./. = 10.000,00 €

Ertragswert = 478.003,00 €

Rundung = - 3,00 €

Ertragswert gerundet = 478.000,00 €

=====



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

8 Ermittlung des Verkehrswertes des Hinterhauses Feldstraße 6 (Einfamilienwohnhaus)**8.1 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.

8.1.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 7.1.1

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. **1.381,00 €/m² BGF** (771,00 €/m² NHK 2010)

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere 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



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

besonders zu berücksichtigen. Das Wohnhaus verfügt über einen Wintergarten.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Es ist ein Lastenaufzug vom EG zum OG vorhanden.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Wintergarten	12.000,00 €
Besondere Einrichtungen	
• Lastenaufzug	3.000,00 €
Summe	15.000,00 €

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. (194.748,04 €)	15.579,84 €
Summe	15.579,84 €



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

8.1.2 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	32,0	65,5	2,5	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 67 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 Hinterhaus Feldstraße 6

Das 1996 errichtete Gebäude wurde nach der Fertigstellung nicht mehr wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1996 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 29 Jahre =) 41 Jahren.

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

Hinterhaus Baujahr 1996	
Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 41 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.

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren visuell keine Bauschäden oder Baumängel feststellbar. In dem Gutachten werden für Unterhaltungsmaßnahmen die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	5.000,00 €
• Unterhaltungsstau -5.000,00 €	
Summe	5.000,00 €

Die überschlägig geschätzten Werte können je nach Ausbaustandard, Materialwahl und der gewählten Ausführung 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

8.1.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 7.1.4.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind ermittelt. Für eine Einfamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 298.000,00 € wurde von dem Gutachterausschuss nur ein Sachwertfaktor von 1,51 für ein Reihenmittelhaus festgestellt. Für ein Endhaus wurde in der genannten Höhe des vorläufigen Sachwertes keine Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser ermittelt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Wiesbaden, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, sowie der vorhandenen Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **k = 1,51** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

8.1.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag nicht 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

8.1.6 Sachwertermittlung (§§21-23 ImmoWertV)

Gebäudebezeichnung		Hinterhaus Feldstraße 6
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	771,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	221,34 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	185.653,14 €
Baupreisindex (BPI) 13.01.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	332.504,77 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	332.504,77 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		41,43 %
• Faktor	x	0,5857
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.748,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 194.748,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.580,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	210.328,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	94.419,00 €
vorläufiger Sachwert	=	304.747,00 €
Sachwertfaktor	x	1,51
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus 6“	=	460.168,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterhaus 6“	=	455.168,00 €
	rd.	455.000,00 €



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 Hinterhaus Feldstraße 6**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	32,0 %	65,5 %	2,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 3	Betondachsteine und Tondachziegel; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton
Fußböden	
Standardstufe 3	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Fertigparkett, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion



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 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung, einzelne Gaswandthermen, Fußbodenheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Hinterhaus Feldstraße 6**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Endhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

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	625,00	0,0	0,00
2	695,00	32,0	222,40
3	800,00	65,5	524,00
4	965,00	2,5	24,13
5	1.205,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 770,53 gewogener Standard = 2,7			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	770,53 €/m ² BGF
	rd.	771,00 €/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

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

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 7.1.4.

Aus der Anlage sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach hat das Wohnhaus (Hinterhaus) Feldstraße 6 eine Wohnfläche von ca. 128,36 m².

Entsprechend den vorliegenden Informationen wird unterstellt, dass das Wohnhaus in den vergangenen Jahren nicht wesentlich modernisiert wurde. Unter Berücksichtigung der Ausstattung des Gebäudes wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren in Ansatz gebracht. Zum Wertermittlungsstichtag wird für das Objekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Feststellung des Ertragswertes mit **RND = 21 Jahren** in Ansatz gebracht wird. Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

8.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 128,36 m² wird in dem Mietenspiegel in die Gruppe **III**) Baujahr 01.01.1975 bis 31.12.1999 **C**) Wohnungen ab 100 m², **b**) mit Heizung und Bad eingestuft. Danach ergibt sich für eine mittlere Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 9,21 €/m² bis 11,21 €/m² ein Mietzins im Mittel von 10,21 €/m².

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

Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung EG	8,58		10,50	90,00	1.080,00
Wohnung 1. OG	65,70		10,50	690,00	8.280,00
Wohnung 2. OG	54,08		10,50	568,00	6.816,00
Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
	128,36	1,00		1.428,00	17.136,00

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 Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Es gibt keine Informationen zu möglichen Miet- oder Pachtzahlungen.

Jahresrohertrag = rd. **17.136,00 €**
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

- Verwaltungskosten (2,0 %) jährlich = 350,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
2 % von 17.136,00 € = 343,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,4 %)
13,80 €/m² und Jahr x 128,36 m² = 1.771,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 2.464,00 €
(ca. 14,4 % des Jahresrohertrages von 17.136,00 €).

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

8.2.3 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
17.136,00 € ./. 2.464,00 € = 14.672,00 €

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.

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

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

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

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Wohnhäusern in mittlerer Lage mit mittlerer Ausstattung und zweckmäßiger Grundrissgestaltung. Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

$$2,0 \% \text{ von } 94.419,00 \text{ €} = 1.888,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlage} \\ 14.672,00 \text{ € } \text{./. } 1.888,00 \text{ €} \end{array} = 12.784,00 \text{ €}$$

8.2.4 Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 41 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 2,0 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 27,799** analog dem Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$27,799 \times 12.784,00 \text{ €} = 355.382,00 \text{ €}$$

8.2.5 Vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)

$$\begin{array}{l} \text{Bodenwert im bebauten Zustand} \\ \text{(siehe Nr. 6.3.2 dieses Gutachtens)} \\ \text{Ertragswert der baulichen Anlage} \\ \text{Vorl. Ertragswert} \end{array} = \begin{array}{l} 94.419,00 \text{ €} \\ \\ \underline{= 355.382,00 \text{ €}} \\ = 449.801,00 \text{ €} \end{array}$$

8.2.6 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch einen Zu- oder Abschlag 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

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

In der Wertermittlung werden gemäß Punkt 8.1.3 als gebäudebezogene Besonderheiten aus Sicherheitsgründen für mögliche Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen Kosten in Höhe von 5.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

8.2.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	=	449.801,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	./. =	5.000,00 €
Ertragswert	=	444.801,00 €
Rundung	=	+ 199,00 €
Ertragswert gerundet	=	445.000,00 €
		=====

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

9 Ermittlung des Verkehrswertes für das Vorderhaus Feldstraße 8 und die Seitengebäude Feldstraße 8 und Feldstraße 6**9.1 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.

9.1.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 7.1.1

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:

Vorderhaus Feldstr. 8	1.298,00 €/m² BGF (725,00 €/m ² NHK 2010)
Seitengebäude Feldstraße 8	1.268,00 €/m² BGF (708,00 €/m ² NHK 2010)
Seitengebäude Feldstraße 6	1.361,00 €/m² BGF (760,00 €/m ² NHK 2010)

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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 Mehrfamilienhaus verfügt über Dachaufbauten.

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

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

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

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)	
• Dachaufbauten Vorderhaus	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	5.000,00 €

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. (309.250,30 €)	24.740,02 €
Summe	24.740,00 €



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

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

9.1.2.1 Ermittlung der standardbezogenen GND für das Vorderhaus Feldstraße 8

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	95,0	5,0	0,0	0,0

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 Vorderhaus Feldstraße 8

Das 1870 errichteten Gebäude wurden „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ im Rahmen der laufenden Instandhaltung ausgeführt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Hieraus ergeben sich 4 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung von Bädern	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	> 15 Jahre
Summe		4,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1870 = 155 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 155 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

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

Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) Feldstraße 8 fiktives Baujahr **1974**
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 19 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

9.1.2.2 Ermittlung der standardbezogenen GND für das Seitengebäude Feldstraße 8

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 [%]	24,0	65,0	5,0	0,0	0,0

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

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Seitengebäude Feldstraße 8

An dem ca. 1870 errichteten Gebäude wurden „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ausgeführt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Hieraus ergeben sich 4 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung von Bädern	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	> 15 Jahre
Summe		4,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1870 = 155 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 155 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

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

Seitengebäude Feldstraße 8 fiktives Baujahr **1974**
Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer RND 19 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

9.1.2.3 Ermittlung der standardbezogenen GND für das Seitengebäude Feldstraße 6

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 [%]	24,0	65,0	5,0	0,0	0,0

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

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Seitengebäude Feldstraße 6

An dem ca. 1870 errichteten Gebäude wurden „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ausgeführt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Hieraus ergeben sich 4 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung von Bädern	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	> 15 Jahre
Summe		4,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1870 = 155 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 155 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

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

Seitengebäude Feldstraße 6 fiktives Baujahr **1974**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 19 Jahre

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



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

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren visuell keine Bauschäden oder Baumängel feststellbar. In dem Gutachten werden für Unterhaltungsmaßnahmen folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	10.000,00 €
• Unterhaltungsstau -10.000,00 €	
Summe	10.000,00 €

Die überschlägig geschätzten Werte können je nach Ausbaustandard, Materialwahl und der gewählten Ausführung abweichen.

9.1.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 7.1.4.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind ermittelt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Wiesbaden, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, sowie der vorhandenen Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des altersbedingt abgenutzten Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **k = 1,00** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

9.1.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag nicht 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

9.1.6 Sachwertermittlung (§§21-23 ImmoWertV)

Gebäudebezeichnung		Vorderhaus Feldstraße 8	Seitengebäude Feldstraße 8	Seitengebäude Feldstraße 6
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	725,00 €/m ² BGF	708,00 €/m ² BGF	760,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	578,52 m ²	143,67 m ²	144,83 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	424.427,00 €	101.718,36 €	110.070,80 €
Baupreisindex (BPI) 13.01.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungs- kosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	760.148,76 €	182.177,58 €	197.136,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungs- kosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	760.148,76 €	182.177,58 €	197.136,80 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 19 Jahre 72,86 % 0,2714	linear 70 Jahre 19 Jahre 72,86 % 0,2714	linear 70 Jahre 19 Jahre 72,86 % 0,2714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.304,37 €	49.443,00 €	53.502,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 309.250,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	24.740,00€
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	333.990,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	369.606,00 €
vorläufiger Sachwert	=	703.596,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Vorderhaus 8 und Seitengebäude“	=	703.596,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	693.596,00 €
	rd.	694.000,00 €



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 Mehrfamilienhaus Feldstraße 8**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 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	95,0 %	5,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzrgen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten



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 und Dusche; einfache Wand- und Bodenfliesen, raumhoch oder teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienhaus Feldstraße 8**

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	95,0	684,00
3	825,00	5,0	41,25
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,25 gewogener Standard = 2,1			

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 = 725,25 €/m² BGF
rd. 725,00 €/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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus Seitengebäude Feldstraße 6

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	24,0 %	65,0 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 1	Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC und Dusche; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise oder raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Über das Vorder- oder Hinterhaus
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen



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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus Seitengebäude Feldstraße 6**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihennittelhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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	690,00	24,0	165,60
2	765,00	65,0	497,25
3	880,00	11,0	96,80
4	1.060,00	0,0	0,00
5	1.325,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 759,65 gewogener Standard = 1,9			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 759,65 €/m² BGF
 rd. 760,00 €/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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus Seitengebäude Feldstraße 8

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	24,0 %	76,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappziegel; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Stahlträgerdecke über dem EG; Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC und Dusche; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise oder raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Über das Vorderhaus
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen



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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohhaus Seitengebäude Feldstraße 8**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebauter DG

DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI

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	655,00	24,0	157,20
2	725,00	76,0	551,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 708,20 gewogener Standard = 1,8			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 708,20 €/m² BGF
 rd. 708,00 €/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

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

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 7.1.4.

Aus der Anlage sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach haben das Mehrfamilienhaus Feldstraße 8, das Seitengebäude Feldstraße 8 und das Seitengebäude Feldstraße 6 eine entsprechend den erhaltenen Angaben zu den Wohnflächen eine Wohnfläche von ca. 461,37 m².

Entsprechend den vorliegenden Informationen wird unterstellt, dass an den Gebäude in den vergangenen Jahren kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgeführt wurden. Unter Berücksichtigung der Ausstattung der Gebäude wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren unterstellt. Zum Wertermittlungsstichtag wird für die Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Feststellung des Ertragswertes mit **RND = 19 Jahren** in Ansatz gebracht wird. Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

9.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Die Wohnungen werden in dem Mietenspiegel wie folgt eingestuft:

- Wohnungen bis unter 60 m²: Gruppe **I**) Baujahr bis 31.12.1949
C) Wohnungen bis unter 60 m², **b**) mit Heizung und Bad. Danach ergibt sich für eine mittlere Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 7,91 €/m² bis 10,71 €/m² ein Mietzins im Mittel von 9,31 €/m².
- Wohnungen bis um 80 m²: Gruppe **I**) Baujahr bis 31.12.1949
C) Wohnungen bis unter 60 m², **b**) mit Heizung und Bad. Danach ergibt sich für eine mittlere Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 7,07 €/m² bis 9,87 €/m² ein Mietzins im Mittel von 8,47 €/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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Für die Gebäude und die Wohnungen werden unter Berücksichtigung der Lage, der mittleren Ausstattung und der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt mit steigenden Mieten die folgenden marktüblichen Nettokaltmieten zum Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht:

Gebäude	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Seitengebäude Feldstraße 6	Wohnung OG	45,31	4,00	8,00	362,48	4.349,76
	Wohnung EG mitte	31,63		8,00	253,04	3.036,48
	Wohnung EG hinten	18,58		8,00	148,64	1.783,68
Vorderhaus Feldstraße 8	Wohnung DG links	24,96		10,00	249,60	2.995,20
	Wohnung DG rechts	46,66		10,00	466,60	5.599,20
	Wohnung 2. OG	83,66		7,90	660,91	7.930,92
	Wohnung 1. OG	81,54		8,00	652,32	7.827,84
Seitengebäude Feldstraße 8	Wohnung EG Kfz.-Stellpl.	57,78		10,00	577,80	6.933,60
	Wohnung DG	20,81		12,00	249,72	2.996,64
	Wohnung 1. OG	25,44		12,00	305,28	3.663,36
	Lager EG	25,00	4,00	100,00	1.200,00	
Summe		461,37	4,00		4.226,39	50.716,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Es gibt keine Informationen zu möglichen Miet- oder Pachtzahlungen.

Jahresrohertrag = rd. **50.716,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)



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

9.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (3,8 %) jährlich = 1.975,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
2 % von 50.716,00 € = 1.014,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (12,6 %) 13,80 €/m² und Jahr x 461,37 m² = 6.367,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 9.356,00 €
(ca. 18,4 % des Jahresrohertrages von 50.716,00 €).

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

9.2.3 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
50.716,00 € ./. 9.356,00 € = 41.360,00 €

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat in dem Immobilienmarktbericht 2024 für Mehrfamilienwohnhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %), Restnutzungsdauer $\geq 20 < 30$ Jahre, einen Liegenschaftszinssatz in Höhe $p = 2,8 \%$ bei einer Standardabweichung von $\pm 1,0$ festgestellt.



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 Lage des Objekts, der Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen insbesondere unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und der Ausstattung des Gebäudes einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 3,0 %** zugrunde.

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

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

$$3,0 \% \text{ von } 369.606,00 \text{ €} = 11.088,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertragsanteil der baulichen Anlage} \\ 41.360,00 \text{ € } \text{./. } 11.088,00 \text{ €} = 30.272,00 \text{ €}$$

9.2.4 Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 19 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 3,0 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 14,324** analog dem Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$14,324 \times 30.272,00 \text{ €} = 433.616,00 \text{ €}$$

9.2.5 Vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)

Bodenwert im bebauten Zustand	= 369.606,00 €
(siehe Nr. 6.3.3 dieses Gutachtens)	
Ertragswert der baulichen Anlage	= 433.616,00 €
Vorl. Ertragswert	= 803.222,00 €

9.2.6 Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

In der Wertermittlung werden gemäß Punkt 9.1.3 als gebäudebezogene Besonderheiten aus Sicherheitsgründen für mögliche Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen Kosten in Höhe von 10.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.



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

9.2.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 803.222,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>.i.</i>	= 10.000,00 €
Ertragswert	= 793.222,00 €
Rundung	= - 222,00 €
Ertragswert gerundet	= 793.000,00 €
	=====

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Sachwert	Ertragswert
Vorderhaus Feldstraße 6	Hotelgebäude	456.000,00 €	478.000,00 €
Hinterhaus Feldstraße 6	Einfamilienhaus	455.000,00 €	445.000,00 €
Vorderhaus 8 und Seitengebäude 6 und 8	Mehrfamilienhaus	694.000,00 €	793.000,00 €
Summe		1.605.000,00 €	1.716.000,00 €

Es wurde ermittelt für das mit einem Hotelgebäude, einem Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Seitengebäuden bebauten Grundstück in 65183 Wiesbaden, Feldstraße 6-8, der

Sachwert zu 1.605.000,00 €
(siehe Nr. 7.1.6, 8.1.6 und 9.1.5 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 1.716.000,00 €
(siehe Nr. 7.1.8, 8.1.8 und 9.1.6 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 Hotelgebäude, einem Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Seitengebäuden bebauten Grundstück in 65183 Wiesbaden, Feldstraße 6-8, kann aus dem Ertragswert in Höhe von

1.716.000,00 €

abgeleitet 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

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet des Stadtteils Mitte. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in die Stadtmitte von Wiesbaden um einen mittleren Hotel- und Wohnstandort. Die Gebäudeanlage verfügt über eine einfache bis mittlere Ausstattung bei überwiegend zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Der Ertragswert in Höhe von 1.716.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebädefaktor von rd. 1.939,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche (ca. 885,19 m²) und einem Ertragsfaktor in Höhe der rd. 16,1-fachen angemessenen Jahresrohmiete und einer Nettoanfangsrendite von 6,24 %.

Relative Werte (gerundet)	
relativer Bodenwert:	787,00 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-28,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.939,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,1
Verkehrswert/Reinertrag:	19,6

Die Nachfrage nach gemischt genutzten Immobilien war im Jahr 2024 durchschnittlich. Im Bereich der Stadt Wiesbaden wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden Ertragsfaktoren für gemischt genutzte Grundstücke mit einer Wohnnutzung von 20 – 80 % des Ertrages mit einer Restnutzungsdauer von $\geq 30 \leq 40$ Jahre in Höhe der 20,2-fachen der Jahresnettomiete mit einer Standardabweichung von $\pm 3,8$ festgestellt.

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden keine Ertragsfaktoren für Hotelgrundstücke ermittelt. In dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main wurden Rohertragsfaktoren im Bereich der Stadt Frankfurt bei dem 14,0-fachen bis 20,0-fachen des Jahresrohertrages bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40-50 Jahren ermittelt.

Der für das Wertermittlungsobjekt ermittelte Ertragsfaktor berücksichtigt die sowohl gewerbliche als auch wohnwirtschaftliche Nutzung, die Lage des Grundstücks, die einfache bis mittlere Ausstattung und den altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand der Gebäudeanlage mit einer vergleichsweise geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

In dem Ertragswertverfahren wurde der Liegenschaftszinssatz marktgerecht in Ansatz gebracht. Eine weitere besondere Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 in Verbindung mit § 9 ImmoWert V 21) erfolgt nicht.



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

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Hotelgebäude, einem Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Seitengebäuden bebauten Grundstück in 65183 Wiesbaden, Feldstraße 6-8, wird zum **Stichtag 13. Januar 2025** mit rd.

1.700.000,00 €

(in Worten: eine Million siebenhunderttausend EURO)

geschätzt.

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 7. Februar 2025



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 112 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisse

Anlage 4: Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 5: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 1: **Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Grundstücks**



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1
Hessen

Erstellt am 06.02.2025
Antrag: 202804257-1

Flurstück: 24/1
Flur: 77
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 2: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**
(Das Hinterhaus Feldstraße 6 ist in der Liegenschaftskarte nicht dargestellt)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

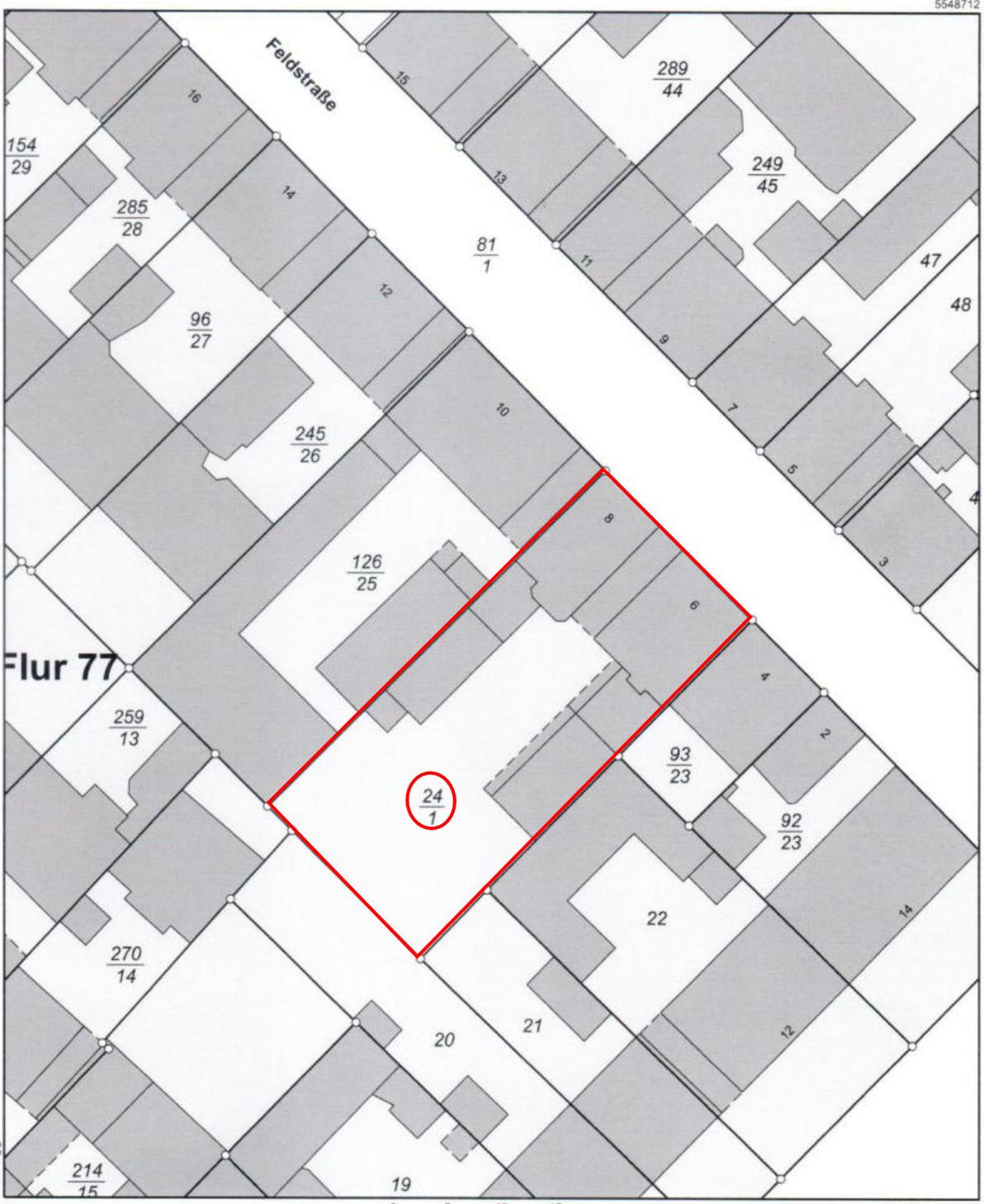
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte
Hessen

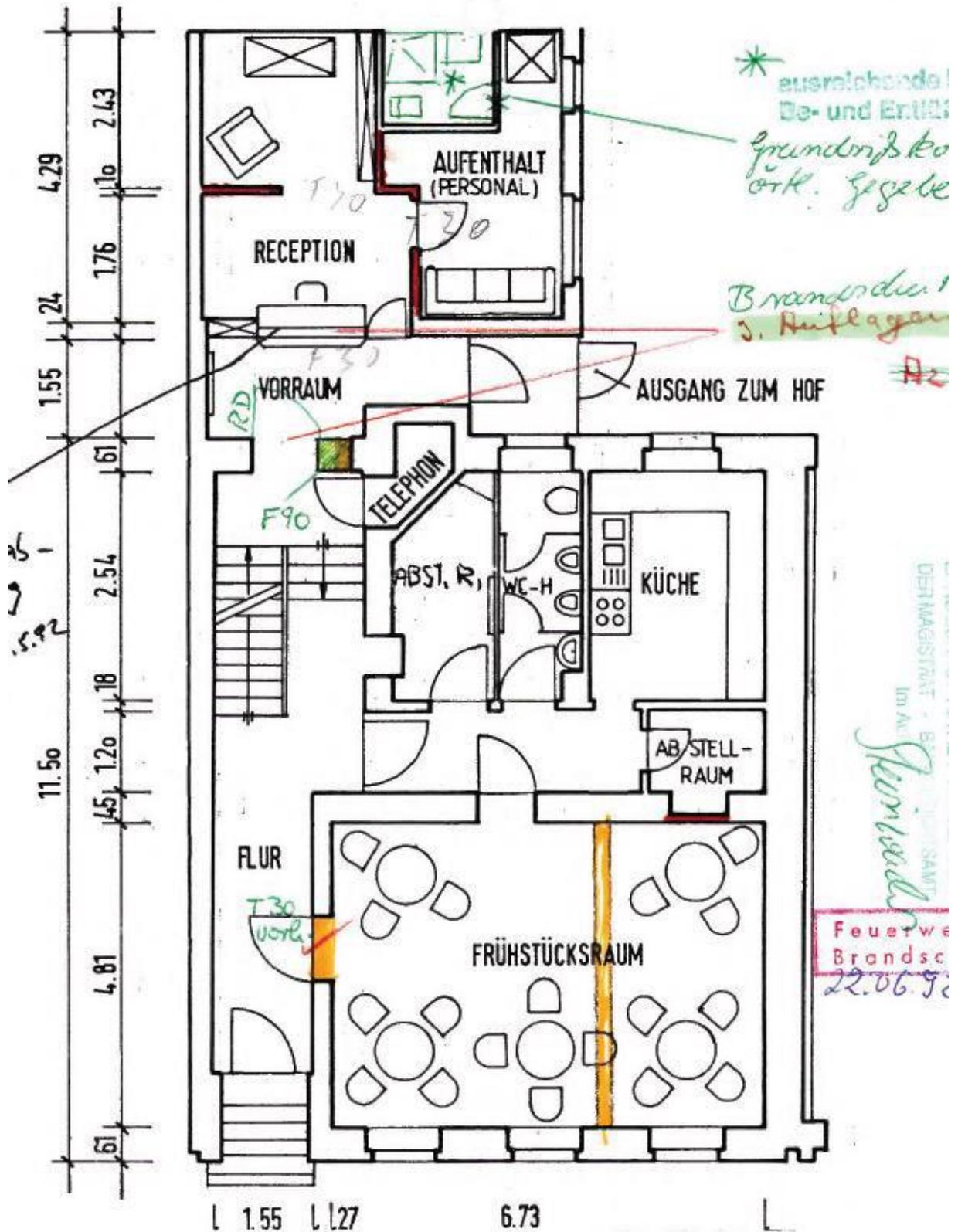
Erstellt am 16.12.2024
Antrag: 202761863-1

Flurstück: 24/1
Flur: 77
Gemarkung: Wiesbaden

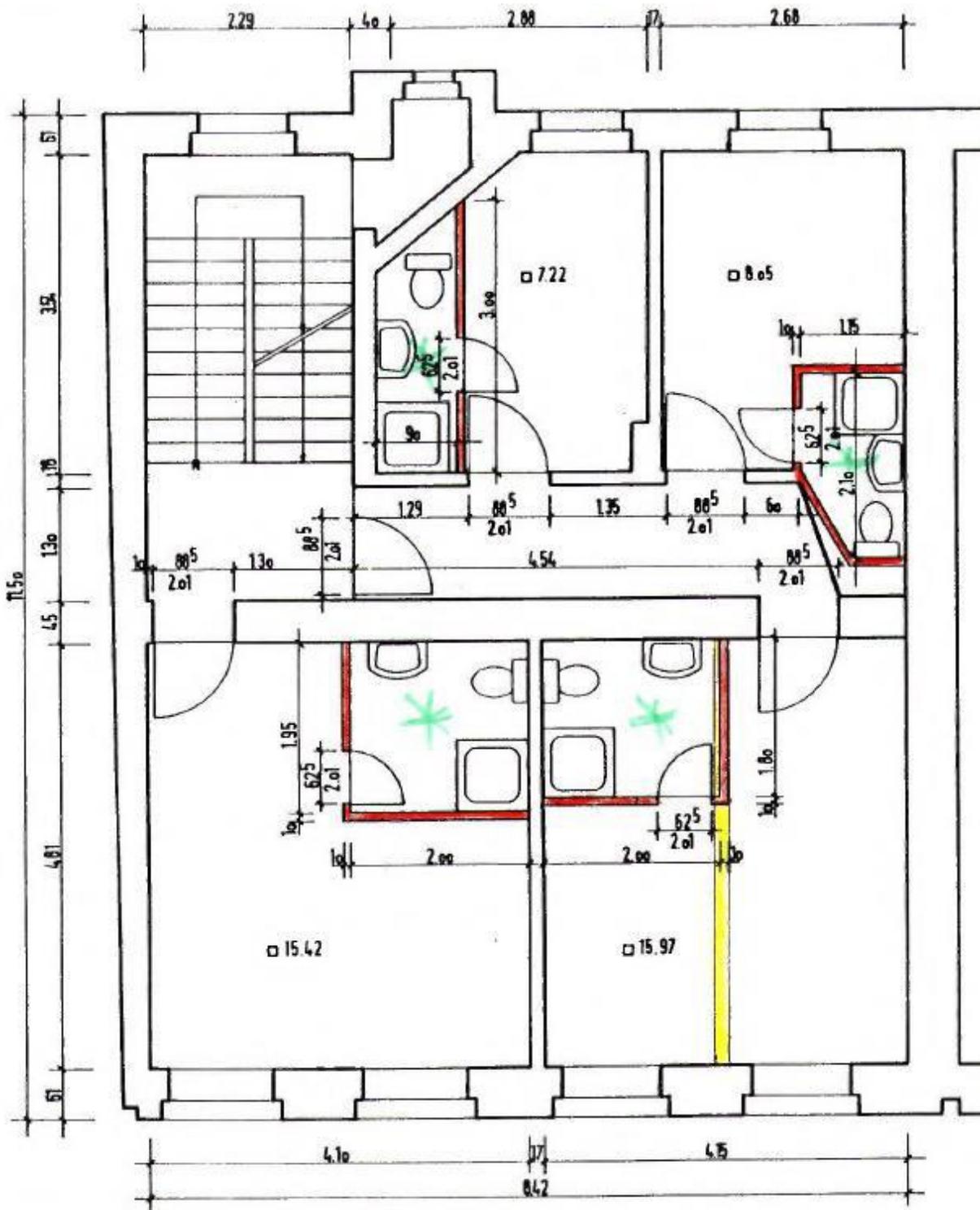
Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



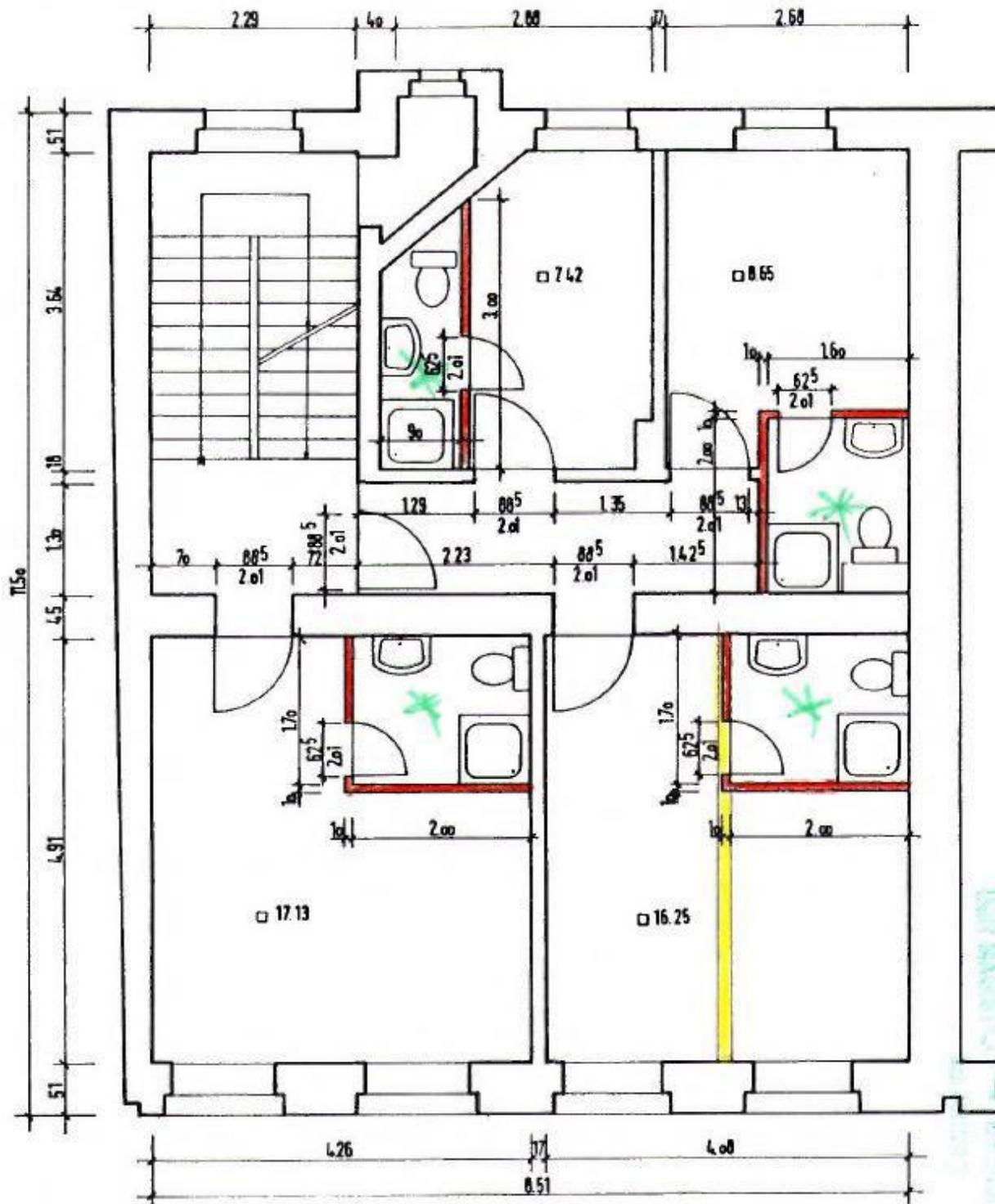
Anlage 2: Grundriss – Erdgeschoss Hotel Feldstraße 6



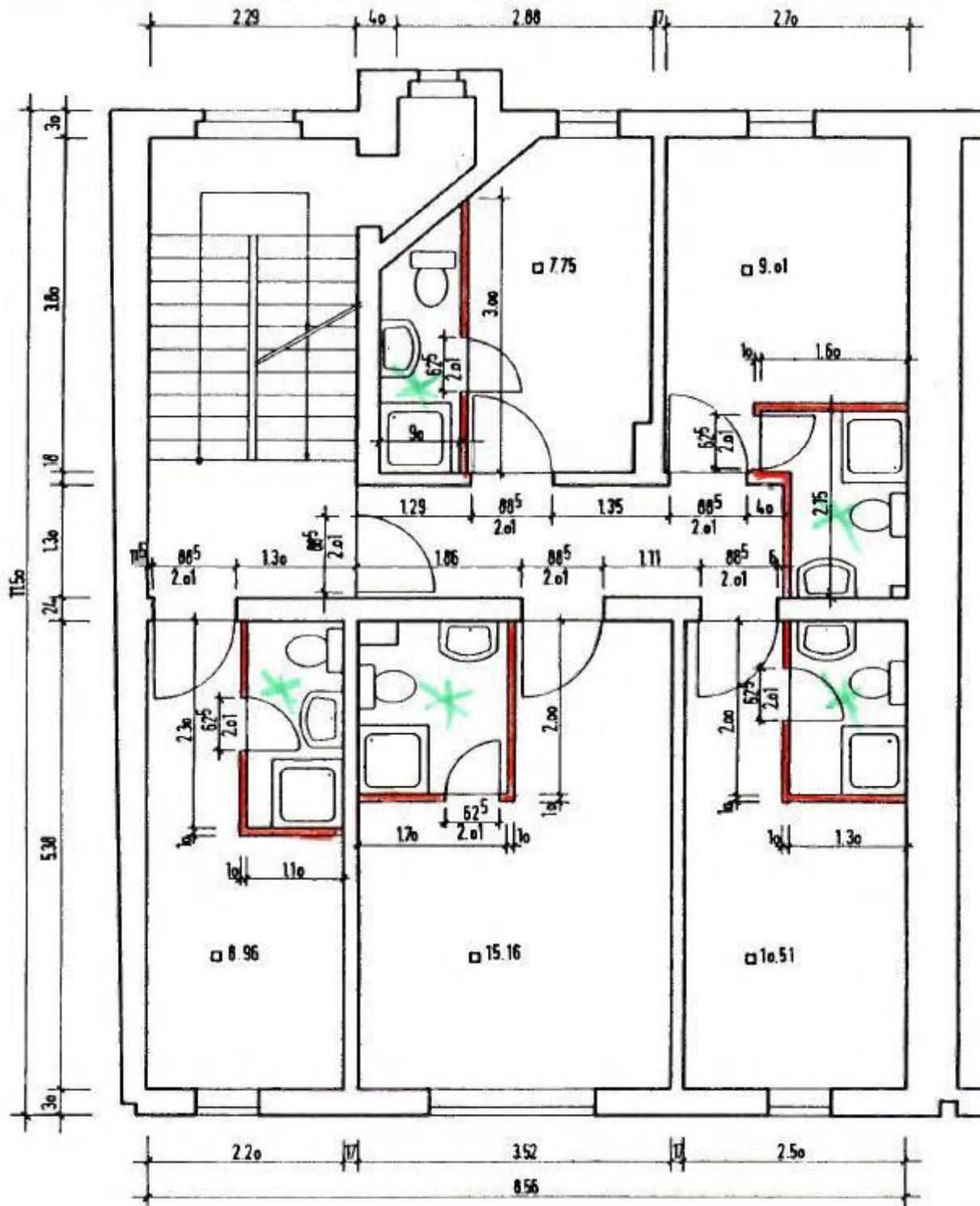
Grundriss – 1. Obergeschoss Hotel Feldstraße 6



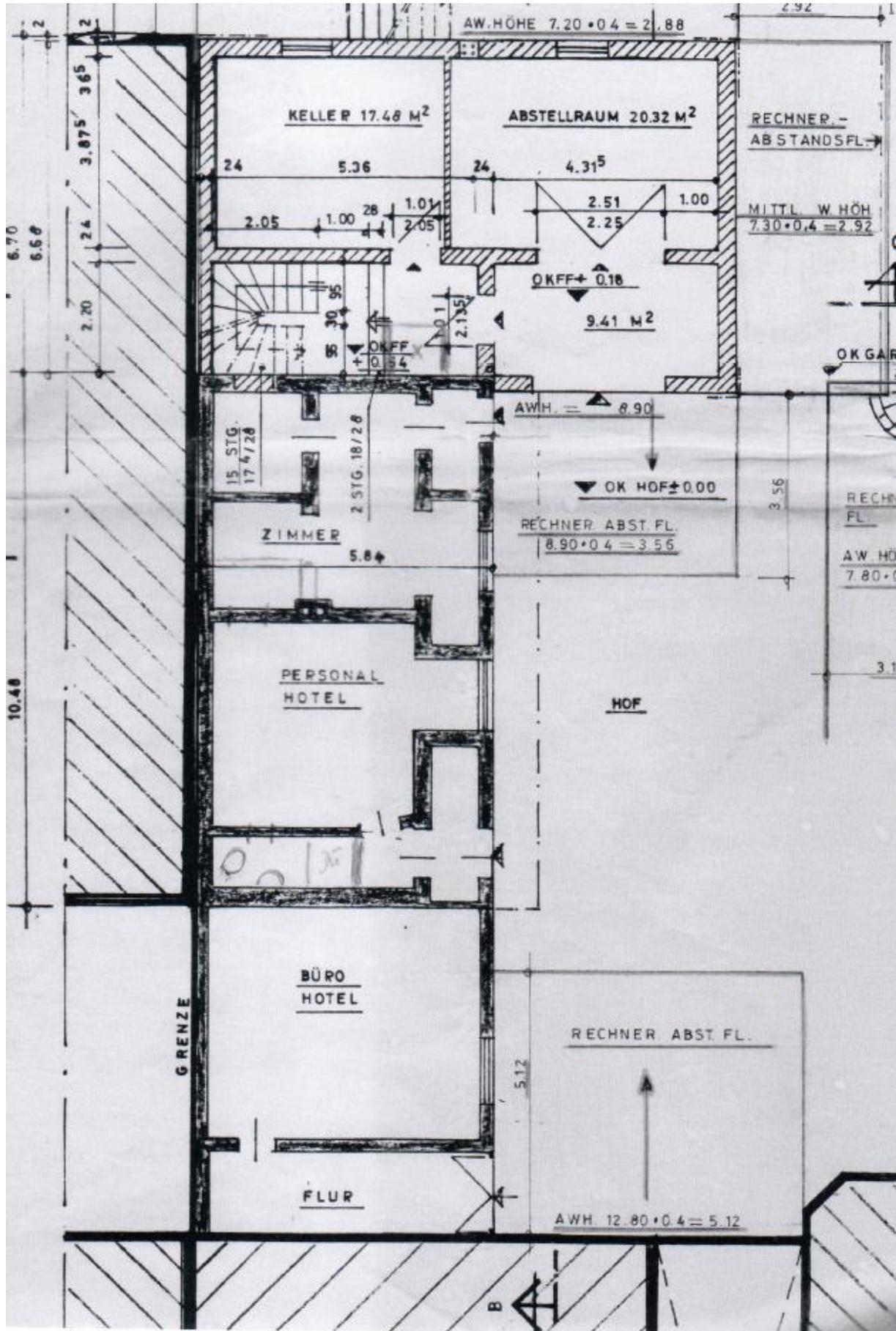
Grundriss – 1. und 2. Obergeschoss Hotel Feldstraße 6



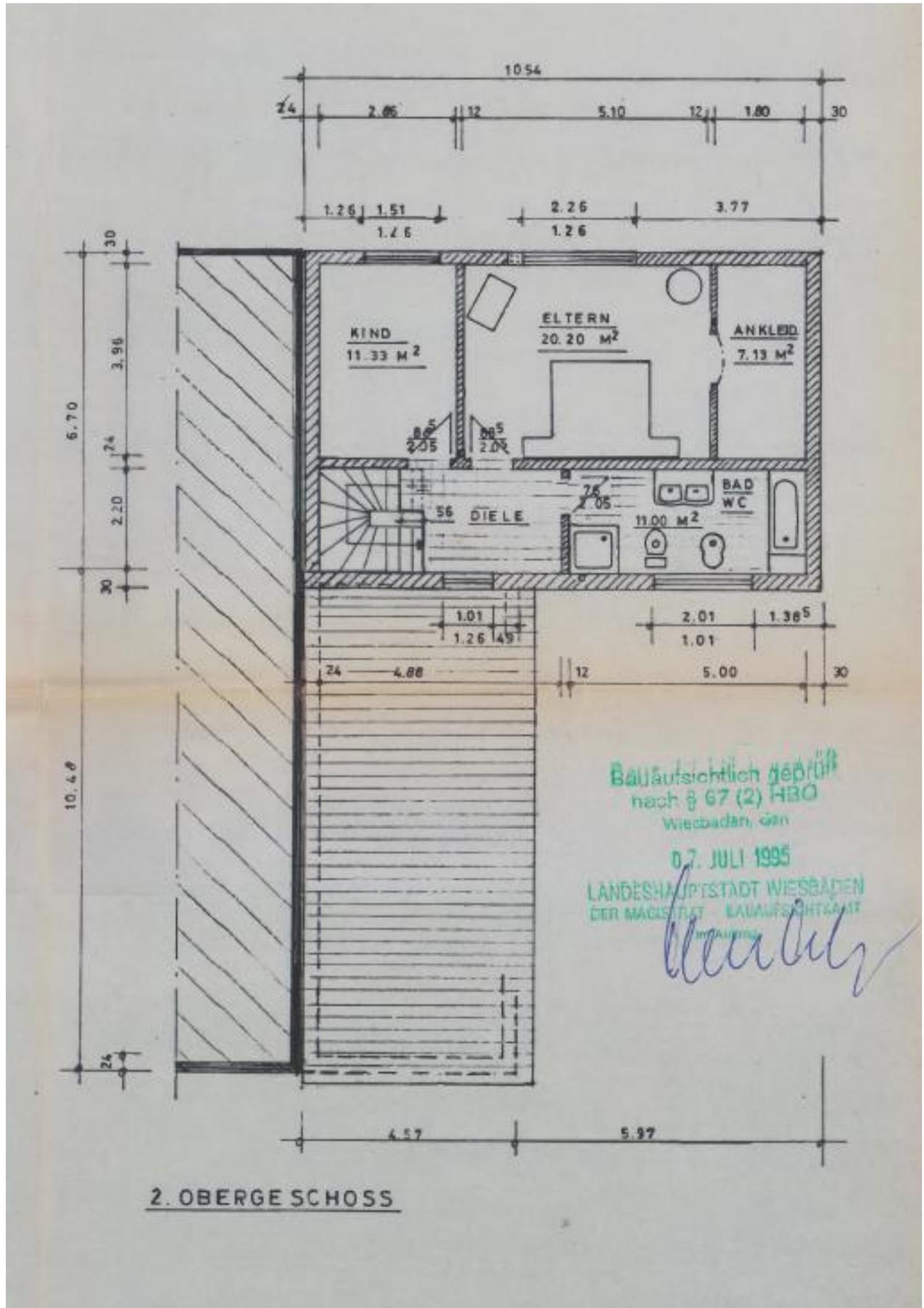
Grundriss – Dachgeschoss Hotel Feldstraße 6



Grundriss – Erdgeschoss Hinterhaus Feldstraße 6 und Seitengebäude Feldstraße 6

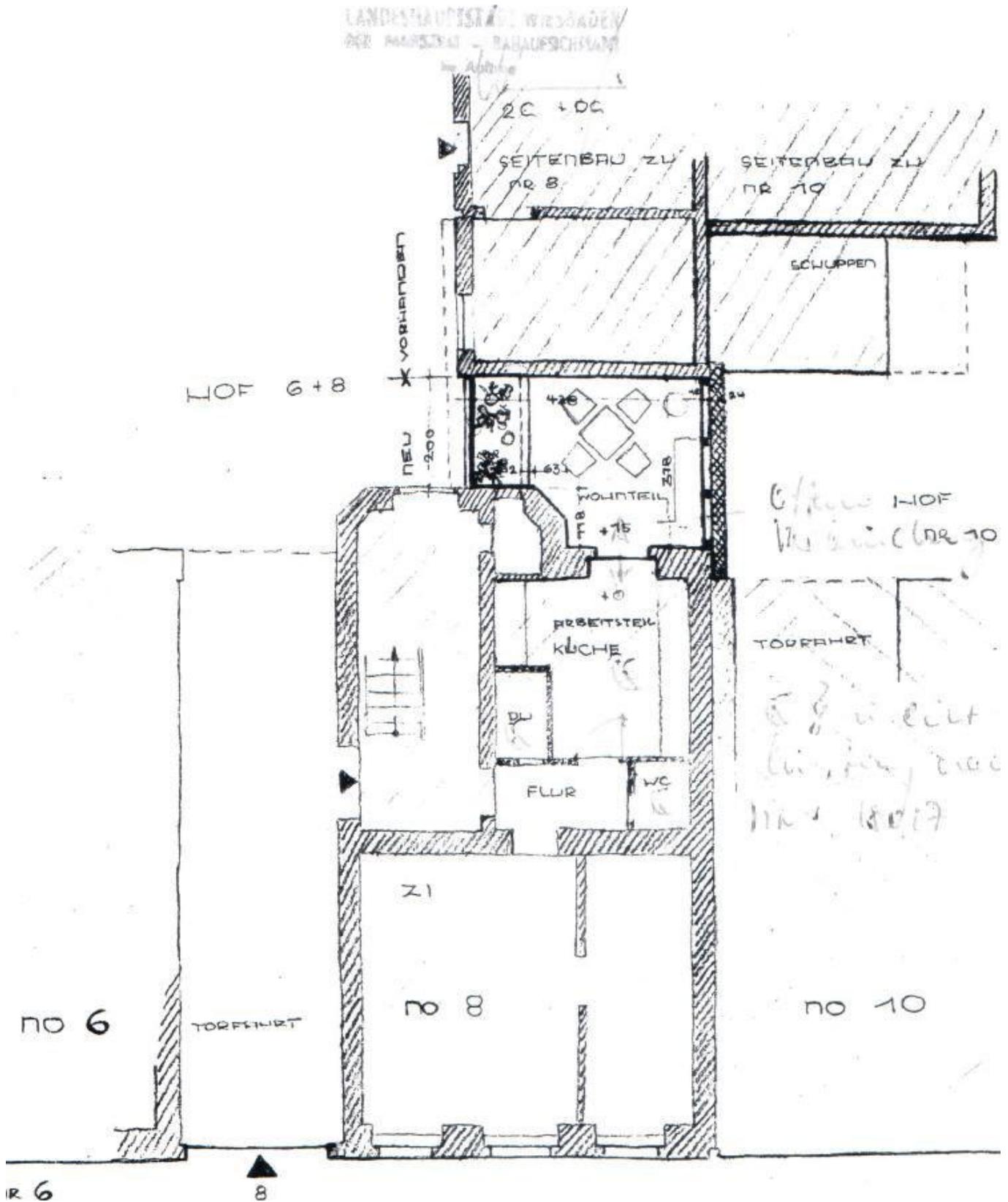


Grundriss – 2. Obergeschoss Hinterhaus Feldstraße 6



Grundriss – Erdgeschoss Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) Feldstraße 8

(Es liegen keine weiteren Grundrisse des Vorderhauses und des Seitengebäudes Feldstr. 8 vor)



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

Der Brutto-Grundflächen wurde anhand des vorliegenden Grundrisses durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohn- und Nutzflächen wurden entweder durch ein örtliches Aufmaß oder entsprechend den von den Beteiligten erhaltenen Unterlagen sowie den aus der Bauakte entnommenen Berechnungen nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle. Die Bauzahlen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Hotel, Feldstraße 6-8, 65183 Wiesbaden

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	11,500	9,500	a		109,25		
2	EG	+	1,00	11,500	9,500	a		109,25		
3	1. OG	+	1,00	11,500	9,500	a		109,25		
4	2. OG	+	1,00	11,500	9,500	a		109,25		
5	DG	+	1,00	11,500	9,500	a		109,25		
Summe								546,25		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								546,25		m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Hotel, Feldstraße 6-8, 65183 Wiesbaden

Mieteinheit: Hotel EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)
1	Frühstücksraum	1	+		1,00	6,720	0,000	4,800	0,000	32,26	1,00	32,26	32,26
2	Küche	2	+		1,00	3,700	0,000	2,678	0,000	9,91	1,00	9,91	9,91
3	WC-H	3	+		1,00	3,910	0,000	1,140	0,000	4,46	1,00	4,46	4,46
4	Lager	4	+		1,00	2,430	0,000	1,640	0,000	3,99	1,00	3,99	4,89
5	Lager	4	+		0,50	1,090	0,000	1,640	0,000	0,90	1,00	0,90	4,89
6	Abstellraum	5	+		1,00	1,840	0,000	1,280	0,000	2,36	1,00	2,36	2,36
7	Flur	6	+		1,00	4,160	0,000	1,310	0,000	5,45	1,00	5,45	5,45
8	Flur Eingang	7	+		1,00	5,660	0,000	2,270	0,000	12,85	1,00	12,85	20,03
9	Flur Eingang	7	-	Mauervorsprung	1,00	4,350	0,000	0,780	0,000	3,39	1,00	-3,39	20,03
10	Flur Eingang	7	+		1,00	1,420	0,000	1,130	0,000	1,60	1,00	1,60	20,03
11	Flur Eingang	7	+		1,00	2,040	0,000	1,640	0,000	3,35	1,00	3,35	20,03
12	Flur Eingang	7	+		1,00	4,050	0,000	1,560	0,000	6,32	1,00	6,32	20,03
13	Flur Eingang	7	-		1,00	1,590	0,000	0,440	0,000	0,70	1,00	-0,70	20,03
14	Reception	8	+		1,00	3,180	0,000	1,620	0,000	5,15	1,00	5,15	12,16
15	Reception	8	+		1,00	2,740	0,000	2,560	0,000	7,01	1,00	7,01	12,16
16	Windfang	9	+		1,00	1,650	0,000	1,480	0,000	2,44	1,00	2,44	2,44

Summe Nutzfläche Mieteinheit 93,96 m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Hotel, Feldstraße 6-8, 65183 Wiesbaden

Mieteinheit: Hotel 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+		1,00	4,840	0,000	4,150	0,000	20,09	1,00	20,09	19,45	
2	Zimmer 1	1	-	Wandvorsprung	1,00	1,840	0,000	2,210	0,000	4,07	1,00	-4,07	19,45	
3	Zimmer 1	1	+	Dusche	1,00	1,950	0,000	1,760	0,000	3,43	1,00	3,43	19,45	
4	Zimmer 2	2	+		1,00	4,790	0,000	4,140	0,000	19,83	1,00	19,83	19,21	
5	Zimmer 2	2	-	Wandvorsprung	1,00	2,130	0,000	1,930	0,000	4,11	1,00	-4,11	19,21	
6	Zimmer 2	2	+	Dusche	1,00	1,960	0,000	1,780	0,000	3,49	1,00	3,49	19,21	
7	Zimmer 3	3	+		1,00	5,050	0,000	2,690	0,000	13,58	1,00	13,58	12,70	
8	Zimmer 3	3	-	Wandvorsprung	1,00	2,100	0,000	1,680	0,000	3,53	1,00	-3,53	12,70	
9	Zimmer 3	3	+	Dusche	1,00	1,700	0,000	1,560	0,000	2,65	1,00	2,65	12,70	
10	Zimmer 4	4	+		1,00	3,540	0,000	2,060	0,000	7,29	1,00	7,29	9,54	
11	Zimmer 4	4	-		0,50	0,500	0,000	0,440	0,000	0,11	1,00	-0,11	9,54	
12	Zimmer 4	4	+	Dusche	1,00	2,760	0,000	0,890	0,000	2,46	1,00	2,46	9,54	
13	Zimmer 4	4	-	Dusche	0,50	0,440	0,000	0,440	0,000	0,10	1,00	-0,10	9,54	
14	Flur	5	+		1,00	3,240	0,000	1,310	0,000	4,24	1,00	4,24	8,35	
15	Flur	5	+	Treppenhaus	1,00	2,550	0,000	1,610	0,000	4,11	1,00	4,11	8,35	

Summe Nutzfläche Mieteinheit **69,25** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Hinterhaus Feldstraße 6, Feldstraße 6-8, 65183 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	10,540	7,000	a		73,78		
2	1. OG	+	1,00	10,540	7,000	a		73,78		
3	2. OG	+	1,00	10,540	7,000	a		73,78		
Summe								221,34		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								221,34		m²

Wohn- und Nutzflächen Hinterhaus Feldstraße 6

Neubau, EG (Hofebene), Wohnfläche				
Diele	4,90	2,00	0,97	9,51
	-0,85	1,12	0,97	-0,92
				8,58
Neubau, 1. OG (Gartenebene)				
Wohnen,Essen	10,00	3,96	0,97	38,41
Küche	3,70	2,20	0,97	7,90
	1,00	1,06	0,97	1,03
WC	1,80	1,02	0,97	1,78
Diele	1,90	1,06	0,97	1,95
	1,60	2,20	0,97	3,41
	0,28	1,00	0,97	0,27
Wintergarten	3,76	3,00	0,97	10,94
				65,70
Neubau, 2. OG				
Kind	2,86	3,96	0,97	10,99
Schlafen	5,10	3,96	0,97	19,59
Ankleide	1,80	3,96	0,97	6,91
Bad	5,00	2,20	0,97	10,67
Diele	0,75	1,08	0,97	0,79
	2,15	2,20	0,97	4,59
	0,56	1,00	0,97	0,54
				54,08
Wohnfläche Neubau insg.				128,36
Hinterhaus 6, OG, verbunden mit Neubau, Wohnfläche				
Arbeitszimmer	3,93	4,40	0,97	16,77
Gast	3,83	3,99	0,97	14,82
WC	2,00	1,25	0,97	2,43
Flur	1,00	4,35	0,97	4,22
	1,60	0,85	0,97	1,32
Balkon	2,17	10,60	0,25	5,75
				45,31

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Mehrfamilienhaus Feldstraße 8, Feldstraße 6-8, 65183 Wiesbaden

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	11,480	9,950	a		114,23			
2	EG	+	1,00	11,480	6,950	a		79,79			
3	EG Anbau	+	1,00	5,020	4,600	a		23,09			
4	EG	+	1,00	4,200	1,200	a		5,04			
5	EG	-	1,00	0,600	0,600	a		-0,36			
6	1. OG	+	1,00	11,480	9,950	a		114,23			
7	1. OG	+	1,00	4,200	1,200	a		5,04			
8	1. OG	-	1,00	0,600	0,600	a		-0,36			
9	2. OG	+	1,00	11,480	9,950	a		114,23			
10	2. OG	+	1,00	4,200	1,200	a		5,04			
11	2. OG	-	1,00	0,600	0,600	a		-0,36			
12	DG	+	1,00	11,480	9,950	a		114,23			
13	DG	+	1,00	4,200	1,200	a		5,04			
14	DG	-	1,00	0,600	0,600	a		-0,36			
Summe								578,52			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								578,52		m²	

Wohnflächenberechnung nach Grobmaß
Feldstr. 6-8, 65183 Wiesbaden

	m	x	m		m ²
Vorderhaus					
Erdgeschoss / Hochparterre					
Schlafen	4,82	x	2,37	=	11,42
Wohnen	4,82	x	3,72	=	17,93
Flur	1,32	x	2,97	=	3,92
WC	1,33	x	0,76	=	1,01
Bad	0,96	x	1,81	=	1,74
Küche und Essen	3,42	x	3,53		
	- 1,62	x	1,05		
	+ 4,00	x	3,12		
	- 1,20	x	1,40		
	+ 0,60	x	0,60	=	21,35
		2			
				=	ca. 57,37
<hr/>					
	m	x	m		m ²
Vorderhaus					
1. Obergeschoss					
Wohnen	4,84	x	4,85	=	23,47
Schlafen	4,50	x	4,85	=	21,83
Kind	5,00	x	3,57	=	17,85
Flur	4,97	x	1,32	=	6,56
Bad	3,05	x	0,98		
	+ 0,20	x	0,20	=	3,03
Küche	3,50	x	3,09		
	- 1,08	x	1,87	=	8,80
				=	ca. 81,54

	m	x	m		m ²
Vorderhaus					
2. Obergeschoss					
Wohnen	5,00	x	4,85	=	24,25
Schlafen	4,55	x	4,96	=	22,57
Kind	5,00	x	3,57	=	17,85
Flur	1,32	x	4,97	=	6,56
Bad	3,22	x	0,98		
	+ 0,20	x	0,20	=	3,20
Küche	3,64	x	3,09		
	- 1,08	x	1,87	=	9,23
				=	ca. 83,66

	m	x	m		m ²
Vorderhaus					
Dachgeschoss rechts					
Wohnen	5,40	x	3,89		
	- 0,26	x	0,69		
	- 1,30	x	3,89		
		2		=	18,30
Schlafen	5,40	x	2,80		
	- 1,30	x	2,80		
		2		=	11,90
	- 1,09	x	1,28	=	11,90
Bad	0,97	x	3,27	=	3,17
Küche	3,12	x	3,81		
	- 1,00	x	1,90		
	- 3,12	x	1,33		
		2		=	7,92
Flur	1,20	x	1,16		
	+ 3,09	x	1,30		
	- 0,15	x	0,30	=	5,37
				=	ca. 46,66,

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus Seitengebäude Feldstraße 6 , Feldstraße 6-8, 65183 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	16,600	5,840	a		96,94		
2	OG	+	1,00	10,480	4,570	a		47,89		
Summe								144,83		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								144,83		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus Seitengebäude Feldstraße 8, Feldstraße 6-8, 65183 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	10,410	4,600	a		47,89		
2	OG	+	1,00	10,410	4,600	a		47,89		
3	DG	+	1,00	10,410	4,600	a		47,89		
Summe								143,67		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								143,67		m²

Anlage 5: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: **Ansicht Feldstraße 6 und Feldstraße 8 von der Feldstraße**



Foto 2: **Ansicht Feldstraße 6 und Feldstraße 8 vom Innenhof**



Foto 3: Ansicht Hinterhaus Feldstraße 6 und Seitengebäude Feldstraße 6



Foto 4: Ansicht Rückseite Hinterhaus Feldstraße 6



Foto 5: Ansicht Seitengebäude Feldstraße 8



Foto 6: Frühstücksraum Hotel Feldstraße 6 im Erdgeschoss



Foto 7: Hotelzimmer Feldstraße 6



Foto 8: Dusche/WC Hotelzimmer



Foto 9: Dusche/WC Wasserschaden Zi. 28

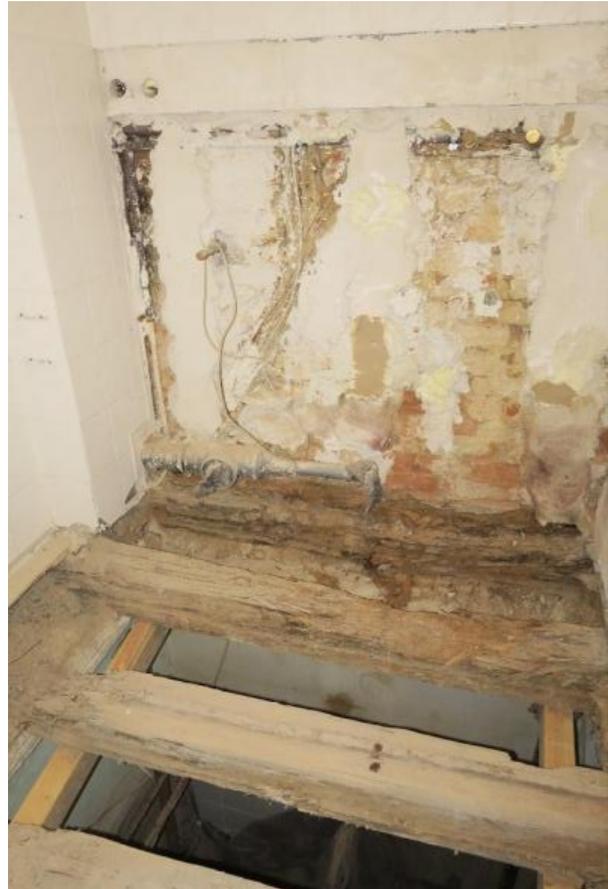


Foto 10: Zimmer im Obergeschoss Hinterhaus Feldstraße 6



Foto 11: Bad im Obergeschoss Hinterhaus Feldstraße 6



Foto 12: Wohnzimmer im 1. Obergeschoss Vorderhaus Feldstraße 8



Foto 13: Küche 1.OG Vorderhaus Feldstr. 8 Foto 14: Bad 1.OG Vorderhaus Feldstr. 8

