

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de  
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 67/24

14.07.2025



**1. Reihenmittelhaus**

**2. Anteil Verkehrsfläche (Straße)**

**3. Anteil Erholungsfläche**

**Verkehrswert: 571.000,00 EUR**

## GUTACHTEN

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

folgender im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Nordenstadt Blatt 4851 eingetragenen Miteigentumsanteile

**1.**  
**des 233/1.000 Miteigentumsanteils** an dem **mit Reihenhäusern bebauten Grundstück**,  
Flur 12, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche, Größe 540 m<sup>2</sup> sowie Flur 12, Flurstück 200, Verkehrsfläche, Größe 13 m<sup>2</sup>  
**verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Reihenhauses**, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, mit Sondernutzungsrechten an der mit SN 2 bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12 Flurstück 200 bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz-Abstellplatz)

**2.**  
**des 1/30 Miteigentumsanteils** an dem **Grundstück**  
Flur 12, Flurstück 177, Verkehrsfläche, Größe 881 m<sup>2</sup>  
**3.**  
**des 1/30 Miteigentumsanteils** an dem **Grundstück**  
Gemarkung Nordenstadt, Flur 12, Flurstück 199, Erholungsfläche, Größe 302 m<sup>2</sup>

**Mergenthaler Weg 41 - 45, Mergenthaler Weg, 65205 Wiesbaden**  
**- 1., 2. und 3. in wirtschaftlicher Einheit -**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.03.2025**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden  
AZ: 61 K 67/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
31.03.2025 (Tag der Ortsbesichti-  
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekte:

233/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit Reihenhäusern bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum, sowie jeweils 1/30 Miteigentumsanteil an der gemeinschaftlichen privaten Verkehrsfläche (Mergenthaler Weg) und der gemeinschaftlichen Erholungsfläche -auftragsgemäß in wirtschaftlicher Einheit bewertet-

Sondereigentum:

Reihenmittelhaus Nr. 2

Adresse:

Mergenthaler Weg 43, Mergenthaler Weg in 65205 Wiesbaden

Grundstücksgröße (gesamt):

553 m<sup>2</sup> (Wohnbaugrundstück; hiervon 233/1.000 Miteigentumsanteil)  
881 m<sup>2</sup> (Verkehrsfläche; hiervon 1/30 Miteigentumsanteil)  
302 m<sup>2</sup> (Erholungsfläche; hiervon 1/30 Miteigentumsanteil)

Detailangaben:

Baujahr des Wohnhauses 2004, Wohnfläche rd. 121 m<sup>2</sup>, vier Zimmer, Bad, WC, Galerie, durchschnittliche Ausstattung, Zentralheizung (Gas)

Sondernutzungsrechte:

Gartenfläche und Kfz-Stellplatz (Flurstück 20X)

Objektzustand:

Baujahresbezogener Zustand

Vermietungssituation:

Eigennutzung

Hausverwaltung, Hausgeld etc.

Angaben zur Hausverwaltung bzw. Gemeinschaftsverwaltung sowie monatlichen Vorauszahlungen etc. liegen nicht vor.

Verfahrenswerte rd.:

571.000,00 €

**Verkehrswert:**

**571.000,00 €**

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.        | Abschnitt   | Seite     |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>2</b>   | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                       | <b>4</b>  |
| 2.1        | Auftrag .....   | 4         |
| 2.2        | Objekt-Unterlagen .....                               | 5         |
| 2.3        | Ortsbesichtigungen .....                              | 5         |
| 2.4        | Rechtliche Gegebenheiten .....                        | 6         |
| <b>3</b>   | <b>BESCHREIBUNGEN .....</b>                           | <b>10</b> |
| 3.1        | Lage .....  | 10        |
| 3.2        | Grund und Boden .....                                 | 11        |
| 3.3        | Bauliche Anlagen .....                                | 14        |
| 3.4        | Hausverwaltung, Gemeinschaftsverwaltung .....         | 18        |
| 3.5        | Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale ..... | 19        |
| <b>4</b>   | <b>VERKEHRSWERTERMITTlung .....</b>                   | <b>20</b> |
| 4.1        | Definition und Erläuterung .....                      | 20        |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                   | 20        |
| 4.3        | Sachwertermittlung .....                              | 21        |
| <b>4.4</b> | <b>Vergleichswertermittlungen .....</b>               | <b>31</b> |
| 4.5        | Verfahrensergebnisse .....                            | 33        |
| 4.6        | Verkehrswert .....                                    | 34        |
| <b>5</b>   | <b>ANHANG .....</b>                                   | <b>36</b> |
| 5.1        | Verzeichnis des Anhangs .....                         | 36        |
| 5.2        | Luftbild .....  | 37        |
| 5.3        | Grundrisse .....                                      | 38        |
| 5.4        | Gebäudeschnitt .....                                  | 42        |
| 5.5        | Energiebedarfssausweis (Auszug) .....                 | 43        |
| 5.6        | Bebauungsplan (Auszug) .....                          | 44        |
| 5.7        | Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....  | 45        |
| 5.8        | Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....            | 46        |
| 5.9        | Rechtsgrundlagen .....                                | 47        |
| <b>6</b>   | <b>FOTOS .....</b>                                    | <b>48</b> |

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 67/24

Auftrag: Vom 23.12.2024  
Beschluss: Vom 28.11.2024

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX

- Antragsteller -

Verfahrensbevollmächtigte:  
Rechtsanwältin XXXXX

gegen

Dr. XXXXX

- Antragsgegnerin -

Versteigerungsobjekte: Der Antragsteller und die Antragsgegnerin sind Eigentümer zu je 1/2 Anteil des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Nordenstadt Blatt 4851, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 233/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

| Lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Anschrift  | Größe m <sup>2</sup> |
|----------|-------------|------|-----------|--|----------------------|
|          | Nordenstadt | 12   | 178       | Gebäude- und Freifläche, Mergenthaler Weg 41, 43, 45 | 540                  |
|          | Nordenstadt | 12   | 200       | Verkehrsfläche, Mergenthaler Weg                     | 13                   |

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Reihenhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.  
Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der mit SN 2 bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12 Flurstück 200 bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz-Abstellplatz).

sowie des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Nordenstadt Blatt 4851, laufende Nummer 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 1/30 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

| Lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Anschrift                        | Größe m <sup>2</sup> |
|----------|-------------|------|-----------|----------------------------------|----------------------|
|          | Nordenstadt | 12   | 177       | Verkehrsfläche, Mergenthaler Weg | 881                  |

sowie des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Nordenstadt Blatt 4851, laufende Nummer 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

ses eingetragenen 1/30 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

| Lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Anschrift                            | Größe m <sup>2</sup> |
|----------|-------------|------|-----------|--------------------------------------|----------------------|
|          | Nordenstadt | 12   | 199       | Erholungsfläche,<br>Mergenthaler Weg | 302                  |

...

## 2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts:
- [ 1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses
  - [ 2] Grundbuchauszug
- Unterlagen des Antragstellers:
- [ 3] Wärmeschutznachweis (bei der Ortsbesichtigung vorgelegt)
- Unterlagen der Antragsgegnerin:
- Nichtzutreffend
- Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:
- [ 4] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Wiesbaden; online-Abfrage
  - [ 5] Schriftliche Auskunft zur Denkmaleigenschaft; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
  - [ 6] Schriftliche Auskünfte aus der Altflächendatei; ALTIS-Auszug; Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Umwelt Wiesbaden
  - [ 7] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Geoportal Hessen; online-Abfrage
  - [ 8] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Wiesbaden, Bebauungsplan-Portal; online-Abfrage
  - [ 9] Einsicht in die (digitale) Bauakte (Bauantrag, Grundrisse, Flächenberechnungen, Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen etc.); Stadt Wiesbaden, Bauaufsicht
  - [10] Sonstige Internetrecherchen

## 2.3 Ortsbesichtigungen

- Tag der 1. Ortsbesichtigung: 13.02.2025 (nur Außenbesichtigung)
- Teilnehmer der 1. Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
- Tag der 2. Ortsbesichtigung: 31.03.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)
- Teilnehmer der 2. Ortsbesichtigung: Herr XXXXX  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
- Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 31.03.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
- Hinweis des SV:
- Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Fotos des Anwesens und der Räumlichkeiten angefertigt. Die Zustimmung zur Veröffentlichung der Innenraumfotos wurde von den Beteiligten nicht erteilt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Innenräume abgebildet.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulisten

Baulistenverzeichnis:

Für die Bewertungsgrundstücke sind keine Belastungen im Baulistenverzeichnis der Stadt Wiesbaden eingetragen.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplan 1972/02 „Am Mainzer Weg - 1. Änderung“, rechtskräftig seit 17.11.1972.<sup>1</sup>

Festsetzungen u.a.:

Art der Nutzung: Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 0,7  
zweigeschossig

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.

Hinweis zu Zufallsfunden:

Gemäß § 21 HDSchG besteht grundsätzlich eine Meldepflicht für Bodendenkmale, d.h. archäologische und paläontologische Funde (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.), die im Erdreich gefunden werden. Diese Funde müssen unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

<sup>1</sup> <https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan?pid=14365>

#### 2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflusst sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

#### 2.4.2 Privates Recht

##### 2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch v. Nordenstadt, Blatt 4851

- Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch -

Letzte Änderung 05.12.2024; Amtlicher Ausdruck vom 05.12.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

233/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Gemarkung Nordenstadt, Flur 12, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche, Mergenthaler Weg 41 Mergenthaler Weg 43, Mergenthaler Weg 45, Größe 540 m<sup>2</sup>

(gemäß Veränderungsnachweis Nr. 2003/43 zerlegt und hier neu eingetragen am 17.11.2003)

Gemarkung Nordenstadt, Flur 12, Flurstück 200, Verkehrsfläche, Mergenthaler Weg, Größe 13 m<sup>2</sup>

...

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Reihenhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an der mit **SN 2** bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12 Flurstück **200** bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz.-Abstellplatz).

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4850 bis 4852).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 17.12.2002 und 13.05.2003 (UR-Nr. H 440/2002 und H 475/2002 Notar XXXXX) sowie die Änderungserklärung vom 13.05.2003 (UR-Nr. H 476/2003 Notar XXXXX) Bezug genommen.

....

Lfd. Nr. 2/zu 1 der Grundstücke

1/30 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Nordenstadt, Flur 12, Flurstück 177, Verkehrsfläche,  
Mergenthaler Weg, Größe 881 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 3/zu 1 der Grundstücke

1/30 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Nordenstadt, Flur 12, Flurstück 199, Erholungsfläche,  
Größe 302 m<sup>2</sup> ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2/zu1, 3/zu1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2 a) XXXXX

- zu 1/2 -

b) XXXXX

- zu 1/2 - ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 2/zu1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) für die ESWE Versorgungs AG, Wiesbaden; Rang vor Abt. III Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 20.10.2003 (UR-Nr. H 1174/2003 Notar XXXXX); eingetragen am 14.07.2004. ...

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2/zu1, 3/zu1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 67/24); eingetragen am 05.12.2024.

...

Hinweis des SV:

Der Unterzeichner hat bei der entsprechenden Behörde Kopien aus der Grundakte (Teilungserklärung, Grundlage der Bewilligung zu Abt. II lfd. Nr. 2) beantragt. Diese konnten jedoch von der Behörde nicht an den Sachverständigen übermittelt werden.

Anmerkung:

Im Grundbuch eingetragene Belastungen sind auftragsgemäß bei der Bewertung unberücksichtigt zu lassen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.2.2 Vermietungssituation**

Das Sondereigentum Nr. 2 (Reihenmittelhaus) ist eigengenutzt (Antragsgegnerin).  
Der als Sondernutzungsrecht zugeordnete Kfz-Abstellplatz Fl. 12 Flst. 200 sei gemäß Parteivortrag vermietet (45,00 €/Monat). Ein Mietvertrag liegt nicht vor.

#### **2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Bundesland (Landeshauptstadt): | Hessen (Wiesbaden)                      |
| Regierungsbezirk:              | Darmstadt                               |
| Ort:                           | Wiesbaden                               |
| Einwohner*innen ca.:           | 299.886 (Stand 30.04.2025) <sup>2</sup> |
| Fläche rd.:                    | 203 km <sup>2</sup>                     |
| Höhenlage:                     | 117 m ü. NHN                            |

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt a. Main die zweitgrößte Stadt von Hessen und eines seiner zehn Oberzentren. Die Großstadt gehört zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit der angrenzenden rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohner\*innen.

Wiesbaden liegt etwa 25 km vom Luftverkehrsdrehkreuz Flughafen Frankfurt/Main entfernt. Es bestehen Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim), A 643 (Wiesbaden/Mainz) und die A 671 (Wiesbaden/Mainspitzdreieck) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG und das S-Bahn-Netz Rhein-Main. Den ÖPNV bedienen verschiedene Buslinien.

Wiesbaden ist eine der wohlhabendsten Städte in Deutschland mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Zusammen mit den Zentralen bekannter nationaler wie internationaler Großunternehmen prägen mittlere und kleine Unternehmen die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Die Mehrzahl der Arbeitsplätze wird von den zahlreichen Dienstleistungsunternehmen, u.a. Behörden und Bundesbehörden wie dem Statistischen Bundesamt und dem Bundeskriminalamt gestellt.

Wiesbaden wird als Demografietyp 7 - „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“- eingestuft<sup>3</sup>. Die Kommunen im Typ 7 sind überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort und einem hohen Anteil von Eipersonen-Haushalten.

Wiesbaden zählt zu den ältesten und bedeutenden Kurorten Deutschlands und wartet mit einer Vielzahl historischer Bauten aus nahezu allen Epochen der Architekturgeschichte auf. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und ist mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten eine attraktive Einkaufsstadt. Die Stadt stellt ein breites und differenzierteres Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheits-Angebot bereit und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

##### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Nordenstadt (ca. 9.476 Einwohner\*innen). Der Stadtteil ist geprägt durch eine Mischung aus historischem Ortskern, landwirtschaftlicher Produktion und wachsendem Gewerbe. Die Nachbarschaftsbebauung der Bewertungsgrundstücke besteht aus Wohngebäuden mit Hausgärten, z.T. mit kleineren Gewerbeeinheiten (nordwestlich) und aus einem Gewerbegebiet, an das sich Landwirtschaftsflächen anschließen (südöstlich). Die A 66 liegt mit der Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt ca. 800 m entfernt. Die nächste Bushaltestelle und der nächste Supermarkt befinden sich im Umkreis von ca. 700 m, Grundschule und Kindergarten in ca. 1 km Entfernung. Das Stadtzentrum von Wiesbaden liegt westlich in ca. 10 km Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Berücksichtigung des Umfeldes, der Infrastruktur und geringen Immissionen eine gute Bewertung.

<sup>2</sup> Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

<sup>3</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung/[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

##### 3.2.1.1 Grundstück zu 1. Wohnbaufläche und Stellplatz

|                   |   |
|-------------------|---|
| Flurstück Nr.:    | 178   |
| Topografie:       | Oberfläche überwiegend eben bis leichte Hanglage    |
| Grundstücksform:  | Unregelmäßige Grundstücksform                       |
| Lagebesonderheit: | Eckgrundstück (Mergenthaler Weg / Senefelderstraße) |
| Fläche:           | 540,0 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)              |
| Bebauung:         | Das Grundstück ist mit drei Reihenhäusern bebaut.   |
| Flurstück Nr.:    | 200   |
| Lage:             | Südöstlich von Flst. 178 (Hausgrundstück) gelegen.  |
| Topografie:       | Oberfläche überwiegend eben                         |
| Grundstücksform:  | Nahezu rechteckige Grundstücksform                  |
| Fläche:           | 13,0 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)               |
| Bebauung:         | Befestigte Kfz-Stellplatzfläche                     |

##### 3.2.1.2 Grundstück zu 2. Verkehrsfläche

|                  |  |
|------------------|--|
| Topografie:      | Oberfläche überwiegend eben bis leichte Hanglage |
| Grundstücksform: | Unregelmäßige Grundstücksform                    |
| Fläche:          | 881,0 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)           |
| Bebauung:        | Befestigte Verkehrsfläche                        |

##### 3.2.1.3 Grundstück zu 3. Erholungsfläche

|                   |   |
|-------------------|---|
| Topografie:       | Oberfläche überwiegend eben bis leichte Hanglage    |
| Grundstücksform:  | Unregelmäßige Grundstücksform                       |
| Lagebesonderheit: | Eckgrundstück (Mergenthaler Weg / Senefelderstraße) |
| Fläche:           | 302,0 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)              |
| Bebauung:         | Z.T. befestigtes Grundstück mit Aufwuchs            |

### 3.2.2 Erschließung, Straßen

Erschließung:

Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung der Grundstücke (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Mergenthaler Weg erfolgt. Zugang zum Wohnhaus (Hauseingang) und Zufahrt zum Kfz-Stellplatz erfolgt über die Straße Mergenthaler Weg.

Straßenarten:

Die Straße Mergenthaler Weg ist eine private Wohnstraße (Anliegerstraße) mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Der Fahrbahnbelag besteht aus Betonpflaster, Gehwege sind nicht vorhanden.

Die Senefelderstraße ist im Bereich des Mergenthaler Wegs eine voll ausgebauten, in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße. Einseitig ist ein Gehweg vorhanden, Kfz-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt; Abteilung Umwelt Wiesbaden, ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass für die Bewertungsgrundstücke derzeit keine Einträge vorhanden sind. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen der Behörde nicht vor.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwasser-  
gefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und/oder Hochwasserrisiko besteht im Bereich der betreffenden Grundstücke nicht.

Datengrundlagen: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)<sup>4</sup>

### 3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)<sup>5</sup>: 55 - 60 dB(A)

Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)<sup>6</sup>: 45 - 55 dB(A)

Datengrundlagen: Lärmkartierung der Stadt Wiesbaden<sup>7</sup>

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>8</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit 2015 - 2021: - 0,4 mm/Jahr  
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)<sup>2</sup>

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;  
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>4</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

<sup>5</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>6</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>7</sup> <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/laerm>

<sup>8</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Lfd. Nr. 1 - Wohnbaufläche

##### 3.3.1.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück zu 1. (Gebäude- und Freifläche) ist mit drei Reihenhäusern und einer Garage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das hier zu bewertende Sondereigentum des mit Nr. 2 bezeichneten Reihenmittelhauses.

Die Beschreibungen des Wohngebäudes erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte), der Inaugenscheinnahme des SV sowie den Auskünften des Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 31.03.2025. Eine Teilungserklärung inkl. Teilungspläne liegt nicht vor. Diese wurden von den Beteiligten nicht vorgelegt. Der Unterzeichner hat die Teilungserklärung inkl. Teilungspläne beantragt; diese konnten dem Unterzeichner von der zuständigen Behörde jedoch nicht übermittelt werden. Hieraus ergeben sich Unsicherheiten, die ggf. zu einer Unschärfe bei der Bewertung führen können. Abweichungen sind daher möglich. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

##### 3.3.1.2 Wohngebäude

###### 3.3.1.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:

Reihenmittelhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Baujahr:

2004 (Datum der Fertigstellung gemäß Bauakte 12/2004)

Hinweis: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.01.2025 um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Angabe zum Baujahr erfolgte, wurden die Objektunterlagen (Bauakte) zur Bestimmung des Baujahres herangezogen.

Nutzung:

Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)

Außenansicht:

Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach

###### 3.3.1.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Bauakte)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände:

Überwiegend Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem

Innenwände:

Überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken:

Massiv (Kaiser-Omnia-Fertigdecken)

|                  |   |
|------------------|---|
| Dach:            | Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung                 |
| Hauseingang:     | Eingangsüberdachung (Metall-Glas-Konstruktion)        |
| Geschosstreppen: | Metallprofilkonstruktion mit Holzstufen, Holzhandlauf |

**3.3.1.2.3 Fenster und Türen**

|                  |   |
|------------------|---|
| Fenster:         | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als französische Balkone; Kunststoffrollläden, Dachfenster (Holzrahmen mit Isolierverglasung) |
| Hauseingangstür: | Tür mit Lichtausschnitt   |
| Zimmertüren:     | Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen   |

**3.3.1.2.4 Haustechnische Installationen**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Elektroinstallationen: | Durchschnittliche Elektroinstallationen   |
| Sanitärinstallationen: | Durchschnittliche Sanitärinstallationen   |
| Heizungsanlage:        | Gaszentralheizung <i>Fabr. Viessmann</i> (Bj. 2017 gemäß Vortrag d. Antragstellers) |
| Heizkörper:            | Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. Handtuchheizkörper                   |
| Warmwasserbereitung:   | Über die Heizungsanlage   |

**3.3.1.2.5 Energieausweis**

Ein Energiebedarfsausweis<sup>9</sup> nach § 13 Energieeinsparverordnung für das Gebäude, ausgestellt am 22.06.2005, liegt vor (siehe Anhang).

**3.3.1.2.6 Räumlichkeiten****Aufteilung, Ausstattung**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Erdgeschoss:    | Wohn-Esszimmer/Küche, WC, Flur, Treppenraum, Terrasse |
| Obergeschoss:   | Drei Zimmer, Bad, Flur, Treppenraum                   |
| Dachgeschoss:   | Zimmer/Galerie, Heizungsraum                          |
| Kellergeschoss: | Zwei Kellerräume, Flur, Treppenraum                   |

<sup>9</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Grundrissgestaltung:            | Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung   |
| Besonnung/Belichtung/Belüftung: | Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen  |
| Lichte Raumhöhe:                | Ausreichend, im DG in den Dachschrägen entsprechend niedriger  |
| Bodenbeläge:                    | Fliesen, Teppichboden  |
| Wandbekleidungen:               | Raufasertapete gestrichen, Fliesen/Raufasertapete gestrichen (WC), Tapete, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen (Bad) |
| Deckenbekleidungen:             | Raufasertapete gestrichen  |
| Sanitärobjekte WC:              | WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken   |
| Sanitärobjekte Bad:             | WC mit Einbauspülkasten, 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche  |
| Terrasse:                       | Betonplatten   |
| Kellerräume:                    | Bodenbelag Estrich, Wände/Decken Beton/Mauerwerk unverkleidet  |

#### 3.3.1.2.7 Wohn- und Nutzfläche

In den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte befindet sich eine Wohn- und Nutzflächenberechnung (siehe Anhang). Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen. (Für vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.)

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche (EG - DG): | 121,05 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche (KG, DG):  | 47,33 m <sup>2</sup>  |

#### 3.3.1.2.8 Sondernutzungsrechte

Gemäß Grundbucheintrag sind Sondernutzungsrechte an der mit SN 2 bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12, Flurstück 200 bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz-Abstellplatz) begründet.

Hinweis des SV: Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Freifläche den Gartenanteil des Sondereigentums Nr. 2 bezeichnet. Teilungspläne, aus denen die Lage der mit SN2 bezeichneten Freifläche hervorgeht, liegen nicht vor (siehe unter 2.4.2.1). Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten ggf. anzupassen.

#### 3.3.1.2.9 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Besondere Bauteile:               | Eingangsüberdachung       |
| Besondere (techn.) Einrichtungen: | Angaben liegen nicht vor. |

#### 3.3.1.2.10 Bewegliche Gegenstände, Zubehör

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Bewegliche Gegenstände, Zubehör: | Nichtzutreffend. |
|----------------------------------|------------------|

### 3.3.1.2.11 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:

Eine Kücheneinrichtung, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Edelstahlspüle sowie Einbau-Elektrogeräten ist vorhanden. Diese ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### 3.3.1.2.12 Modernisierungen

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.:

Auskünfte zu durchgeführten Modernisierungen wurden erfragt. Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres die Durchführung ggf. erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen.

### 3.3.1.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege- und, Zugangsflächen (Betonpflaster, Betonverbundpflaster), Mülltonnen-Einhäusung (Holzkonstruktion), Einfriedungen (Zäune, Holzsichtschutzwände), befestigte Kfz-Stellplatzflächen (Betonpflaster) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs (Hecken, Sträucher etc.)

**3.3.2 Lfd. Nr. 2 - Verkehrsfläche****3.3.2.1.1 Vorbemerkung**

Das Grundstück zu 2. ist eine gemeinschaftliche private Verkehrsfläche, die zu je einem Dreißigstel den Eigentümern der anliegenden insgesamt 30 Doppel- bzw. Reihenhäuser zugeordnet ist. Es dient als Zufahrtsstraße/Zugang zu den anliegenden Grundstücken.

Nachfolgende Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

**3.3.2.1.2 Bauliche Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Oberflächenbefestigung (Betonverbundpflaster)

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Gehölz (Straßenbäume)

**3.3.3 Lfd. Nr. 3 - Erholungsfläche****3.3.3.1.1 Vorbemerkung**

Das Grundstück zu 3. ist eine gemeinschaftliche Erholungsfläche, die zu je einem Dreißigstel den Eigentümern der anliegenden Doppel- bzw. Reihenhäuser zugeordnet ist.

Nachfolgende Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

**3.3.3.1.2 Bauliche Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Z.T. Oberflächenbefestigung (Schotter)

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Bänke und Aufwuchs (Hecken, Sträucher)

**3.4 Hausverwaltung, Gemeinschaftsverwaltung**

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.01.2025 um Angaben zur Hausverwaltung bzw. Gemeinschaftsverwaltung sowie um Angaben zur Höhe von monatlichen Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan ersucht. Es liegen jedoch keine Angaben zur Hausverwaltung, Hausgeld, Erhaltungsrücklage, Beiträge zu Gemeinschaftskostenabrechnung etc. vor.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass Aufwendungen für erforderliche Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen etc. gemäß den entsprechenden Miteigentumsanteilen zu tragen sind sowie dass eine geeignete Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft bestellt ist.

### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

#### 3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### 3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung wurden nicht geprüft.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

#### 3.5.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. des Sondererightums

Nicht erkennbar.

#### 3.5.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Nicht erkennbar.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTUNG

### 4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

**Vergleichswertverfahren:** Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

**Ertragswertverfahren:** Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

**Sachwertverfahren:** Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Wohnnutzung (Reihenmittelhaus), Verkehrsfläche, Erholungsfläche

Verfahrenswahl mit Begründung:

Entsprechend den Gegebenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

Der Wert der Verkehrsfläche (Flst. 177) sowie der Erholungsfläche (Flst. 199) wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

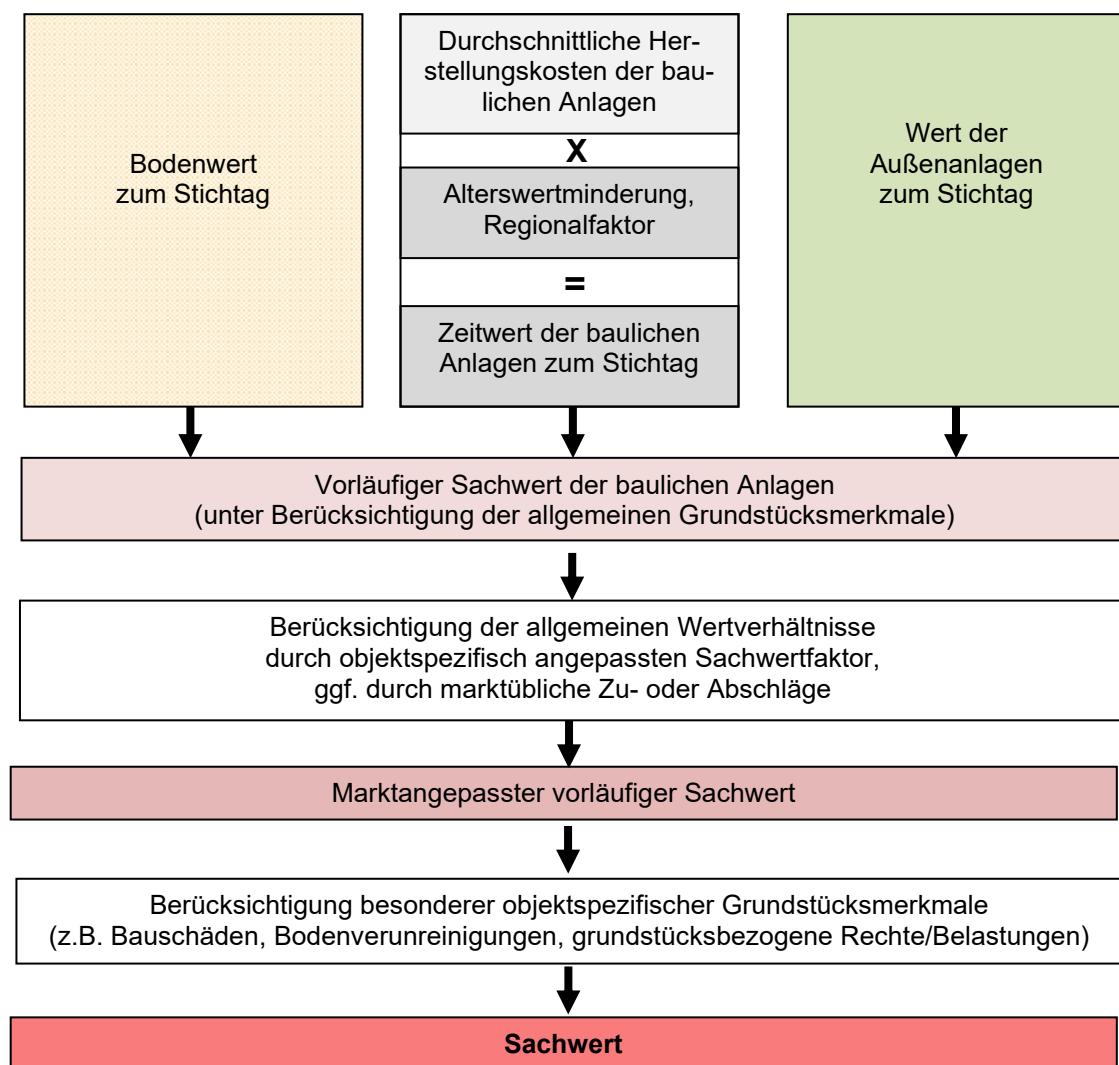


Abb. 1: Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt. ...

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens eines Gemeindegebiets, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dabei sind die Gutachterausschüsse gehalten, den Geltungsbereich durch die Festlegung einer Bodenrichtwertzone räumlich zu begrenzen (zonaler Bodenrichtwert). Da der Bodenrichtwert das durchschnittliche Bodenwertniveau der entsprechenden Bodenrichtwertzone widerspiegelt, können die einzelnen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone abweichende Bodenwerte aufweisen. Die Bodenrichtwertzone wird so abgegrenzt, dass diese Abweichungen möglichst gering sind.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. (4) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. ...<sup>10</sup>

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **1.000,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | Erläuterung |                           |
|---|-------------|---------------------------|
| Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts                      | =           | 1.000,00 €/m <sup>2</sup> |
| im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.                                    | +           | 0,00 €/m <sup>2</sup> E1  |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)            | =           | 1.000,00 €/m <sup>2</sup> |

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, grundsätzlich erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

<sup>10</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden; Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten

**II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung                 |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| Stichtag                                  | 01.01.2024          | 31.03.2025           | × 1,00           | E2                          |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd. |                     |                      |                  | = 1.000,00 €/m <sup>2</sup> |

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

**III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen**

|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück  | Anpassungsfaktor | Erläuterungen               |
|---|---------------------|---|------------------|-----------------------------|
| Nr. der Bodenrichtwertzone                | 5850002             | 5850002   |                  |                             |
| Qualität                                  | Baureifes Land      | Baureifes Land  | × 1,00           | E3                          |
| Nutzungsart                               | Reines Wohngebiet   | Wohnbaufläche   | × 1,00           | E3                          |
| Fläche des Richtwertgrundstücks           | 250 m <sup>2</sup>  | 553 m <sup>2</sup><br>(540 m <sup>2</sup> + 13 m <sup>2</sup> ) | × 1,00           | E4                          |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd. |                     |   |                  | = 1.000,00 €/m <sup>2</sup> |

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Qualität und Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Anpassungen sind nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück eine Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück weist mit 553 m<sup>2</sup> eine deutlich größere Grundstücksfläche auf. Bei abweichen den Grundstücksgrößen kann der Bodenrichtwert mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten angepasst werden. Die vom Gutachterausschuss empfohlenen Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße gelten für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) mit Bodenwerten < 800 m<sup>2</sup>. Bei dem vorliegenden Bodenrichtwertniveau erfolgt daher keine Anpassung.

**Ermittlung des Bodenwerts des Wohnhausgrundstücks**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | 1.000,00 €/m <sup>2</sup>   |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert                  | +/- 0,00 €/m <sup>2</sup>   |
| relativer b/a-freier Bodenwert                         | = 1.000,00 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche                                      | × 553,00 m <sup>2</sup>     |
| b/a-freier Bodenwert                                   | = 553.000,00 €              |
| Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.                         | +/- 0,00 €                  |
| <b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>                        | <b>= 553.000,00 €</b>       |
| <b>233/1.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.</b>   | <b>= 128.850,00 €</b>       |

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Mergenthaler Weg 41, 43, 45 in Wiesbaden wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 mit 553.000,00 € ermittelt.

Der 233/1.000 Miteigentumsanteil an dem Gesamtbodenwert wird mit 128.850,00 € ermittelt.

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

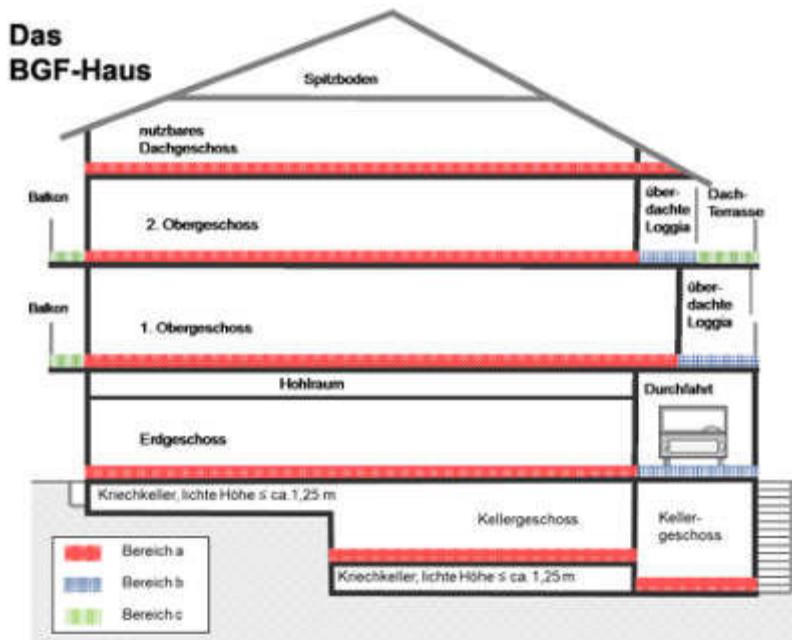
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschoßweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoß (KG), Erdgeschoß (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



**Abb. 2:** Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche des Wohnhauses auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte (Grundrisspläne) ermittelt.

| Bezeichnung            | Länge    | Breite   | Höhe        | Anzahl               | Produkt | Produkt | BGF            | ART   | BRI            |
|------------------------|----------|----------|-------------|----------------------|---------|---------|----------------|-------|----------------|
|                        | ca.<br>m | ca.<br>m | Faktor<br>m | Faktor<br>plus / min | BGF     | BRI     | m <sup>2</sup> | a/b/c | m <sup>3</sup> |
| KG                     | 8,800    | 6,515    | 0,00        | 1,0                  | 57,33   | 0,00    | 57,33          | a     |                |
| EG                     | 9,000    | 6,530    | 0,00        | 1,0                  | 58,77   | 0,00    | 58,77          | a     |                |
| OG                     | 9,000    | 6,515    | 0,00        | 1,0                  | 58,64   | 0,00    | 58,64          | a     |                |
| DG                     | 9,000    | 6,515    | 0,00        | 1,0                  | 58,64   | 0,00    | 58,64          | a     |                |
| gesamt a,b             |          |          |             |                      |         |         | 233,37         |       |                |
| <b>gesamt a, b rd.</b> |          |          |             |                      |         |         | <b>233,00</b>  |       |                |

#### 4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der umgerechnete Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 (IV. Quartal 2024) beträgt 184,7.<sup>11</sup>

#### 4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

#### Wohnhaus

| Keller-, Erd-,<br>Obergeschoss              |      | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |     |      |      |
|---|------|-----------------------------|-----|-----|------|------|
|   |      | 1                           | 2   | 3   | 4    | 5    |
| Standardstufe                               |      |                             |     |     |      |      |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> | 1.11 | 655                         | 725 | 835 | 1005 | 1260 |
| Doppel- und Reihenendhäuser                 | 2.11 | 615                         | 685 | 785 | 945  | 1180 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3.11 | 575                         | 640 | 735 | 885  | 1105 |

**Abb. 3:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html (Veröffentlichung am 10.01.2025)

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

| Standardmerkmale                | Standardmerkmale             |                              |                              |                              |                               |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                 | 1                            | 2                            | 3                            | 4                            | 5                             |
| Außenwände                      | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Dach                            | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Fenster und Außentüren          | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Innenwände und -türen           | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Fußböden                        | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Sanitäreinrichtungen            | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Heizung                         | 0,00                         | 0,00                         | 1,00                         | 0,00                         | 0,00                          |
| Sonstige technische Ausstattung | 0,00                         | 0,00                         | 0,50                         | 0,50                         | 0,00                          |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart: | 575,00<br>EUR/m <sup>2</sup> | 640,00<br>EUR/m <sup>2</sup> | 735,00<br>EUR/m <sup>2</sup> | 885,00<br>EUR/m <sup>2</sup> | 1105,00<br>EUR/m <sup>2</sup> |

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

| Standardmerkmale                       | Wägungs-Anteil | Anteil am Kostenkennwert  |
|--|----------------|---------------------------|
| Außenwände                             | 23,00%         | 169,05 EUR/m <sup>2</sup> |
| Dach                                   | 15,00%         | 110,25 EUR/m <sup>2</sup> |
| Fenster und Außentüren                 | 11,00%         | 80,85 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Innenwände und -türen                  | 11,00%         | 80,85 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Deckenkonstruktion und Treppen         | 11,00%         | 80,85 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Fußböden                               | 5,00%          | 36,75 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Sanitäreinrichtungen                   | 9,00%          | 66,15 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Heizung                                | 9,00%          | 66,15 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Sonstige technische Ausstattung        | 6,00%          | 48,60 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Ergebnisse (Gewogene Summen)           | 100,00%        | 739,50 EUR/m <sup>2</sup> |
| Korrekturfaktor (für freistehende ZFH) |                | 1,00                      |
| Ergebnisse (Gewogene Summen)           |                | 739,50 EUR/m <sup>2</sup> |

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 3.11 (Reihenmittelhäuser; Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 739,50 €/m<sup>2</sup> BGF. Der Kostenkennwert für das Wohngebäude wird mit rd. 740,00 €/m<sup>2</sup> BGF ermittelt.

#### 4.3.3.4 Korrekturfaktoren

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Es werden keine regionalen/ortsspezifischen Korrekturfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Der Regionalfaktor wird daher mit 1,0 angesetzt.

<sup>12</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

**4.3.3.5 Zu-/Abschläge**

Es werden keine Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

**4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäß besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

**Besondere Bauteile**

| Besondere Bauteile  | Herstellungswert<br>(ohne BNK) | Zeitwert<br>(inkl. BNK) |
|---------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Eingangsüberdachung |                                | 500,00 €                |
| Summe rd.           |                                | 500,00 €                |

**Besondere (technische) Einrichtungen**

| Besondere technische Einrichtungen | Herstellungswert<br>(ohne BNK) | Zeitwert<br>(inkl. BNK) |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nichtzutreffend                    |                                |                         |
| Summe rd.                          |                                | 0,00 €                  |

**4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.**

| Bewegliche Gegenstände, Zubehör | Herstellungswert<br>(ohne BNK) | Zeitwert<br>(inkl. BNK) |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nichtzutreffend                 |                                | 0,00 €                  |
| Summe rd.                       |                                | 0,00 €                  |

**4.3.3.8 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

#### 4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständlich mit rd. vier Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

#### 4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständlich modifiziert (gemäß Leitfaden I) mit 70 Jahre angehalten, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

#### 4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu ermitteln.

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Das Baujahr des Wohngebäudes wird mit 2004 angehalten. Somit beträgt das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 rd. 20 Jahre. Wertbeeinflussende Modernisierungen sind vorliegend nicht zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes mit rd. 50 Jahre ermittelt.

#### 4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

#### **4.3.3.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)**

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Im Bereich der Stadt Wiesbaden liegt der Preis für ein Reihenhaus im Mittel bei ca. 473.000 Euro mit einer Bandbreite von 215.000 Euro bis 849.000 Euro und damit im Mittel rd. 11 % unter dem Vorjahrespreis. Der Durchschnittspreis eines Reihenendhauses liegt 2024 mit rd. 517.000 Euro ca. 9 % über dem Durchschnittspreis eines Reihenmittelhauses. Die Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern verhielten sich 2024 gegenüber 2023 durchgängig rückläufig.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden bei einem vorläufigen Sachwert von 360.000 € mit 1,34 ermittelt.

Vorliegend wird vom Sachverständigen ein vorläufiger Sachwert von rd. 366.000 € ermittelt. (vgl. dazu 4.3.4; Sachwertberechnung). Der Auswertung lagen entsprechende Wertermittlungsparameter (Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Bruttogrundfläche, Baujahr etc.) zugrunde.<sup>13</sup>

Das Bewertungsobjekt weist u.a. Abweichungen hinsichtlich der Grundstücksgröße bzw. dem Grundstücksanteil und der Restnutzungsdauer bzw. dem Baujahr auf, die bei der Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sachverständlich zu würdigen sind.

Unter Bezugnahme auf die Modellparameter der Datengrundlage und Würdigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen sowie der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständlich mit 1,50 angesetzt. Hierbei finden die dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, insbesondere die Lage, Ausstattung und Grundrissgestaltung, energetische und sonstige Beschaffenheiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und die Grundstücksgröße Berücksichtigung.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

#### **4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Nicht erkennbar.

<sup>13</sup> Vgl. S. 33; Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025

**4.3.4 Sachwertberechnung**

|  |                 |  |  |  |
|--|-----------------|--|--|--|
| <b>Gebäude</b>                               | <b>Wohnhaus</b> |  |  |  |
| <b>Berechnungsbasis</b>                      |                 |  |  |  |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>    | 233,00          |  |  |  |
| <b>Baupreisindex (BPI)</b>                   | 184,70          |  |  |  |
| <b>Normalherstellungskosten</b>              |                 |  |  |  |
| • NHK im Basisjahr (2010)                    | 740,00 €        |  |  |  |
| • (NHK) Regionalfaktor                       | 1,00            |  |  |  |
| • örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF) | 1.366,78 €      |  |  |  |
| <b>Herstellungswert</b>                      |                 |  |  |  |
| • Normgebäude                                | 318.459,74 €    |  |  |  |
| • Zuschlag                                   | 0,00 €          |  |  |  |
| • Besondere Bauteile                         | 0,00 €          |  |  |  |
| • Besondere Einrichtungen                    | 0,00 €          |  |  |  |
| <b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>          | 318.459,74 €    |  |  |  |
| <b>Alterswertminderung</b>                   | linear          |  |  |  |
| • Gesamt-(GND) (Jahre)                       | 70              |  |  |  |
| • (fiktives) Gebäudealter (Jahre)            | 20              |  |  |  |
| • prozentual                                 | 28,6%           |  |  |  |
| • Betrag                                     | 91.079,49 €     |  |  |  |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                  |                 |  |  |  |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                 | 227.380,25 €    |  |  |  |
| • Besondere Bauteile                         | 500,00 €        |  |  |  |
| • Besondere Einrichtungen                    | 0,00 €          |  |  |  |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                  | 227.880,25 €    |  |  |  |

**Gebäudezeitwerte insgesamt** **227.880,25 €**

**Zeitwert der Außenanlagen** + **9.100,00 €**

**Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen** = **236.980,25 €**

**Bodenwertanteil** + **128.850,00 €**

**vorläufiger Sachwert** = **365.830,25 €**

**Marktanpassung/Sachwertfaktor** x **1,50**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** = **548.745,38 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.** = **549.000,00 €**

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.) - **0,00 €**

**Sachwert** = **548.745,38 €**

**Sachwert rd.** = **549.000,00 €**

## 4.4 Vergleichswertermittlungen

### 4.4.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, Immobilienverbände, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

### 4.4.2 Bodenwertermittlung

Siehe unter 4.3.2.1 bis 4.3.2.3.

| <b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                     |                                   |                      |               |
|--|---------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück              | Anpassungsfaktor     | Erläuterungen |
| Nr. der Bodenrichtwertzone   | 5850002             | 5850002                           | × 1,00               |               |
| Nutzungsart  | Reines Wohngebiet   | Verkehrsfläche<br>Erholungsfläche | × 0,50<br>× 0,50     | E1            |
| <b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>                                   |                     |                                   | = <b>500,00 €/m²</b> |               |

E1: Das Bewertungsgrundstück zu 2. ist eine für die Anliegergrundstücke erforderliche private Verkehrsfläche, und bei dem Bewertungsgrundstück zu 3. handelt es sich um eine private Erholungsfläche für die Anlieger bzw. Anwohner. Aufgrund der Abweichung in der Nutzungsart wird sachgerecht eine Anpassung des zonalen Bodenrichtwerts in Form eines Abschlags von 50 % vorgenommen.

| <b>Ermittlung des Bodenwerts der Verkehrsfläche (Flst. 177)</b> |     | Erläuterungen      |
|---|-----|--------------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis          |     | 500,00 €/m²        |
| Fläche  | ×   | 881,00 m²          |
| b/a-freier Bodenwert  | =   | 440.500,00 €       |
| Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.                                  | +/- | 0,00 €             |
| b/a-freier Bodenwert der Verkehrsfläche                         | =   | 440.500,00 €       |
| <b>1/30-Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert rd.</b>      | =   | <b>14.700,00 €</b> |

Der 1/30-Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert der Verkehrsfläche Mergenthaler Weg in Wiesbaden wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 mit rd. 14.700,00 € ermittelt.

| <b>Ermittlung des Bodenwerts der Erholungsfläche (Flst. 199)</b> |                               | Erläuterungen |
|--|-------------------------------|---------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis           | <b>500,00 €/m<sup>2</sup></b> |               |
| Fläche   | × 302,00 m <sup>2</sup>       |               |
| b/a-freier Bodenwert   | = 151.000,00 €                |               |
| Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.                                   | +/- 0,00 €                    |               |
| b/a-freier Bodenwert der Verkehrsfläche                          | = 151.000,00 €                |               |
| <b>1/30-Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert rd.</b>       | <b>= 5.000,00 €</b>           |               |

Der 1/30-Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert der Erholungsfläche Mergenthaler Weg in Wiesbaden wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 mit rd. 5.000,00 € ermittelt.

#### 4.4.3 Wert der baulichen Außenanlagen

Für die Verkehrsfläche wird für die Befestigung aus Betonverbundsteinpflaster sowie für die sonstigen Anlagen sachverständig ein anteiliger Zeitwert von 2.000,00 € angesetzt.

Für die Erholungsfläche wird für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen sachverständig ein anteiliger Zeitwert von 500,00 € angesetzt.

#### 4.4.4 Vergleichswertberechnungen

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts der Verkehrsfläche</b> |                              |  |
|--|------------------------------|--|
| vorläufiger Bodenwert                                    | 14.700,00 €/m <sup>2</sup>   |  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert                  | +/- 0,00 €/m <sup>2</sup>    |  |
| Bodenwert  | = 14.700,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Bauliche Außenanlagen                                    | + 2.000,00 m <sup>2</sup>    |  |
| Vergleichswert   | = 16.700,00 €                |  |
| <b>Vergleichswert rd.</b>                                | <b>= 16.700,00 €</b>         |  |

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts der Erholungsfläche</b> |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| vorläufiger Bodenwert                                     | 5.000,00 €/m <sup>2</sup>   |  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert                   | +/- 0,00 €/m <sup>2</sup>   |  |
| Bodenwert   | = 5.000,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Bauliche Außenanlagen                                     | + 500,00 m <sup>2</sup>     |  |
| Vergleichswert  | = 5.500,00 €                |  |
| <b>Vergleichswert rd.</b>                                 | <b>= 5.500,00 €</b>         |  |

## 4.5 Verfahrensergebnisse

### 4.5.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

### 4.5.2 Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

1. Der Sachwert (Verfahrenswert) des 233/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit Reihenhäusern bebauten Grundstück, Mergenthaler Weg 41 - 45 in 65205 Wiesbaden, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Reihenhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an der mit SN2 bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12 Flurstück 200 bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz-Abstellplatz) wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 mit rd. 549.000,00 ermittelt.
2. Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des 1/30 Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche Mergenthaler Weg in 65205 Wiesbaden wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 mit rd. 16.700,00 € ermittelt.
3. Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des 1/30 Miteigentumsanteils an der Erholungsfläche Mergenthaler Weg in 65205 Wiesbaden wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 mit rd. 5.500,00 € ermittelt.

1., 2. und 3. in wirtschaftlicher Einheit

Somit ergibt sich folgender Gesamtwert: 549.000,00 € + 16.700,00 € + 5.500,00 € = 571.200,00 € = rd. 571.000,00 €.

#### 4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**1. des 233/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit Reihenhäusern bebauten Grundstück**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Grundbuch von Nordenstadt Blatt 4851

-Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch-

Flur 12, Flst. 178, Gebäude- und Freifläche, Größe 540 m<sup>2</sup>

und Flur 12, Flst. 200, Verkehrsfläche, Größe 13 m<sup>2</sup>

**Mergenthaler Weg 41 - 45 in 65205 Wiesbaden**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Reihenhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit SN2 bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12 Flurstück 200 bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz-Abstellplatz)

sowie

**2. des 1/30 Miteigentumsanteils an dem Grundstück (Verkehrsfläche)**

eingetragen unter lfd. Nr. 2/zu 1 im Grundbuch von Nordenstadt Blatt 4851

-Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch-

Flur 12, Flst. 177, Verkehrsfläche, Größe 881 m<sup>2</sup>

**Mergenthaler Weg in 65205 Wiesbaden**

sowie

**3. des 1/30 Miteigentumsanteils an dem Grundstück (Erholungsfläche)**

eingetragen unter lfd. Nr. 3/zu 1 im Grundbuch von Nordenstadt Blatt 4851

-Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch-

Flur 12, Flst. 199, Erholungsfläche, Größe 302 m<sup>2</sup>

**Mergenthaler Weg in 65205 Wiesbaden**

**- 1., 2. und 3. in wirtschaftlicher Einheit -**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.03.2025** mit

**571.000,00 €**

in Worten: **fünfhunderteinundsiebzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

14.07.2025

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Energiebedarfssausweis (Auszug)
- 5.6 Bebauungsplan (Auszug)
- 5.7 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Luftbild



**Abb. 4:** Luftbild (ohne Maßstab); Markierung (rot): grob schematische Lage des Sondereigentum Nr. 2 (Reihenmittelhaus), Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragungen durch den SV

## 5.3 Grundrisse

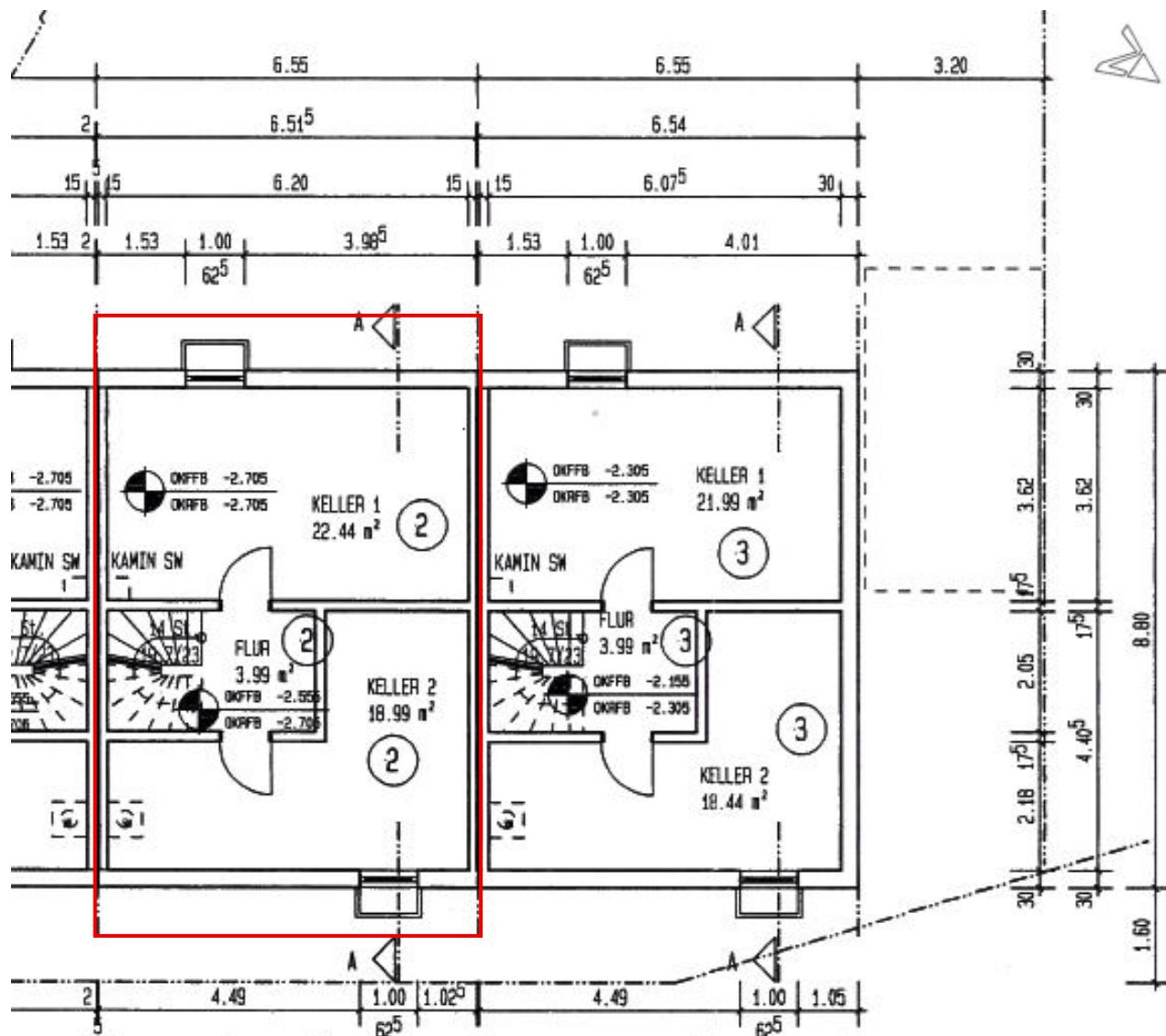
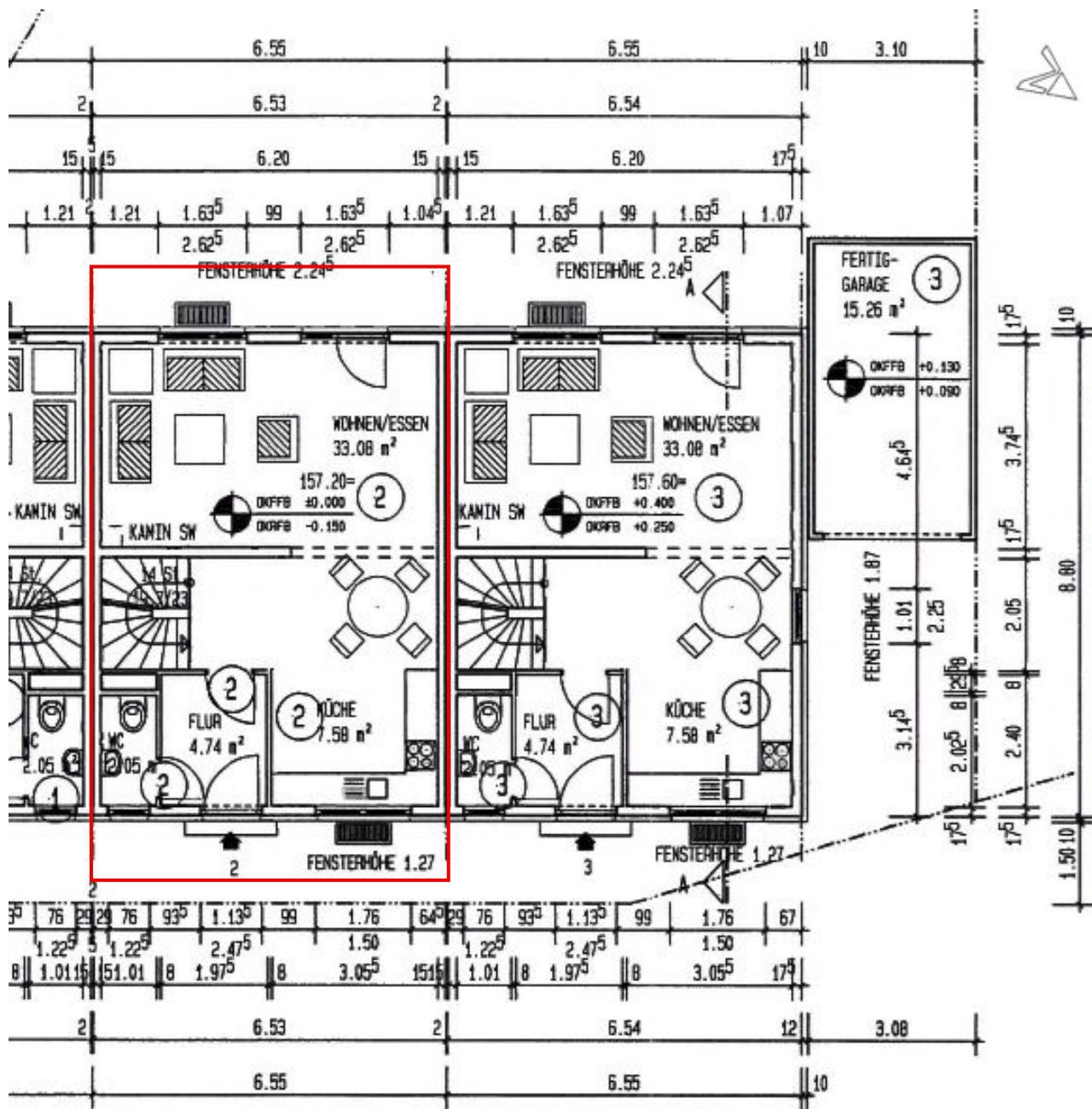


Abb. 5: Grundriss Kellergeschoß (Ausschnitt ohne Maßstab); Detail Sondereigentum Nr. 2; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV



**Abb. 6:** Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt ohne Maßstab); Detail Sondereigentum Nr. 2; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV

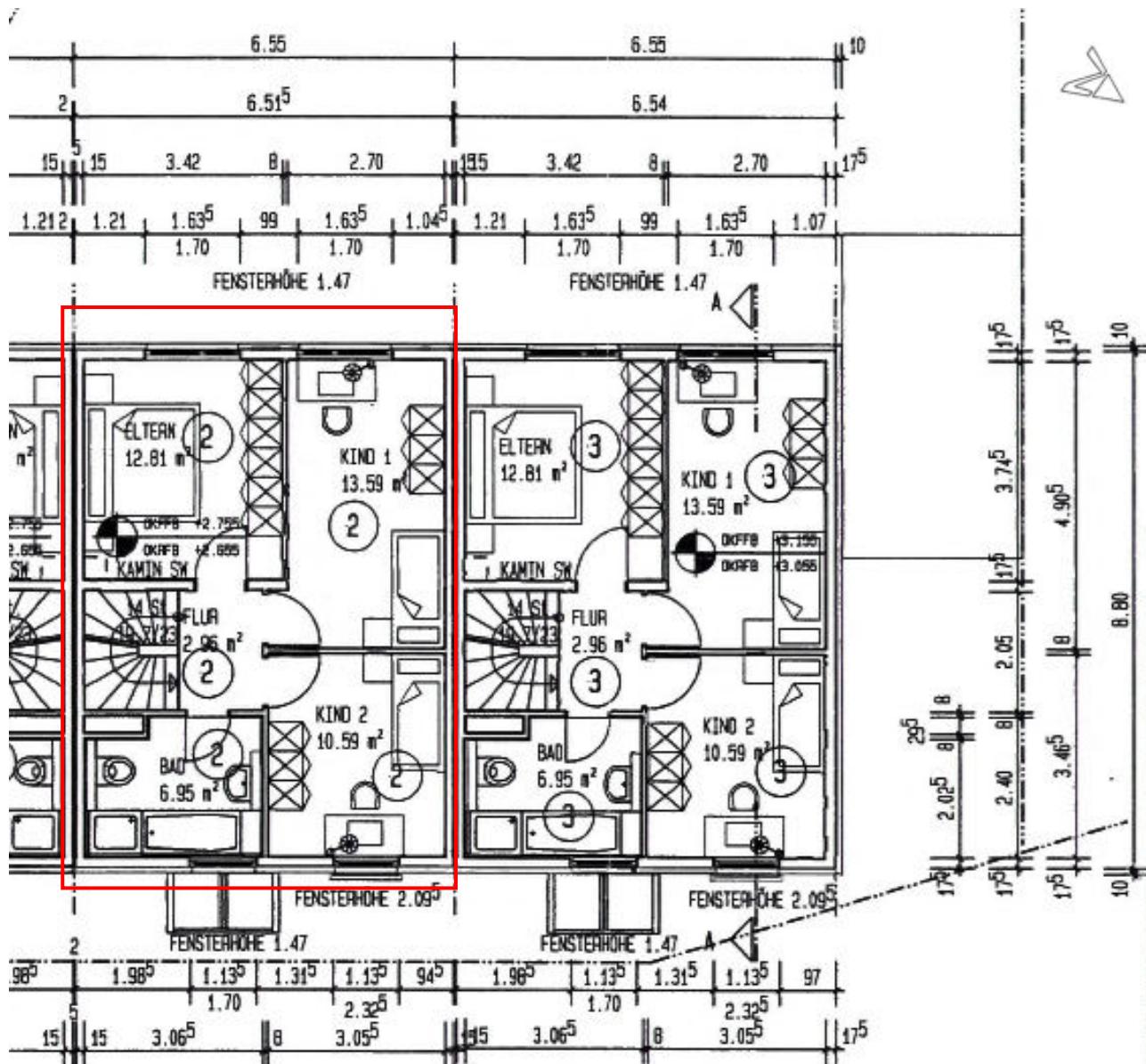
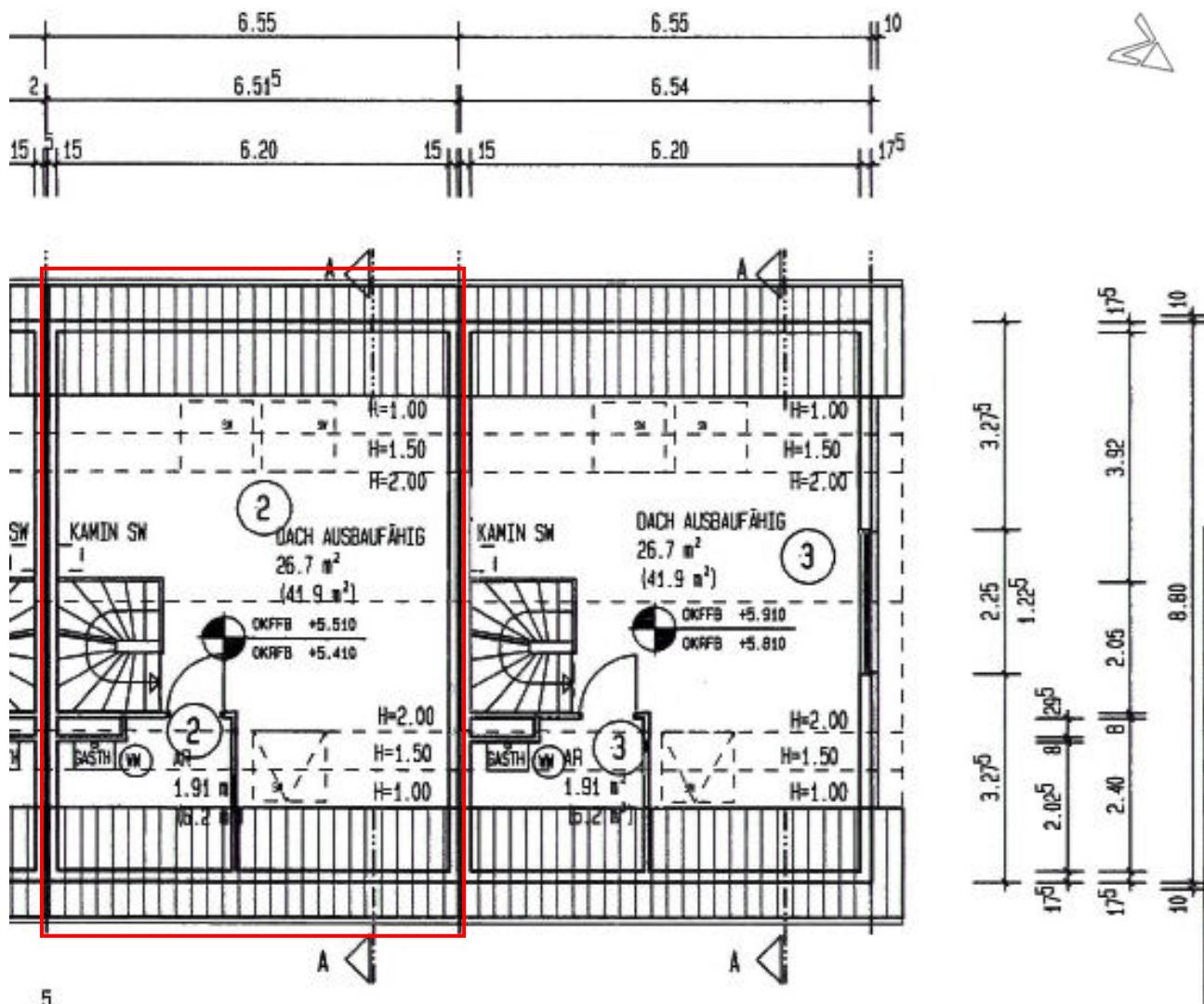


Abb. 7: Grundriss Obergeschoß (Ausschnitt ohne Maßstab); Detail Sondereigentum Nr. 2; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV



**Abb. 8:** Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt ohne Maßstab); Detail Sondereigentum Nr. 2; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV

## 5.4 Gebäudechnitt

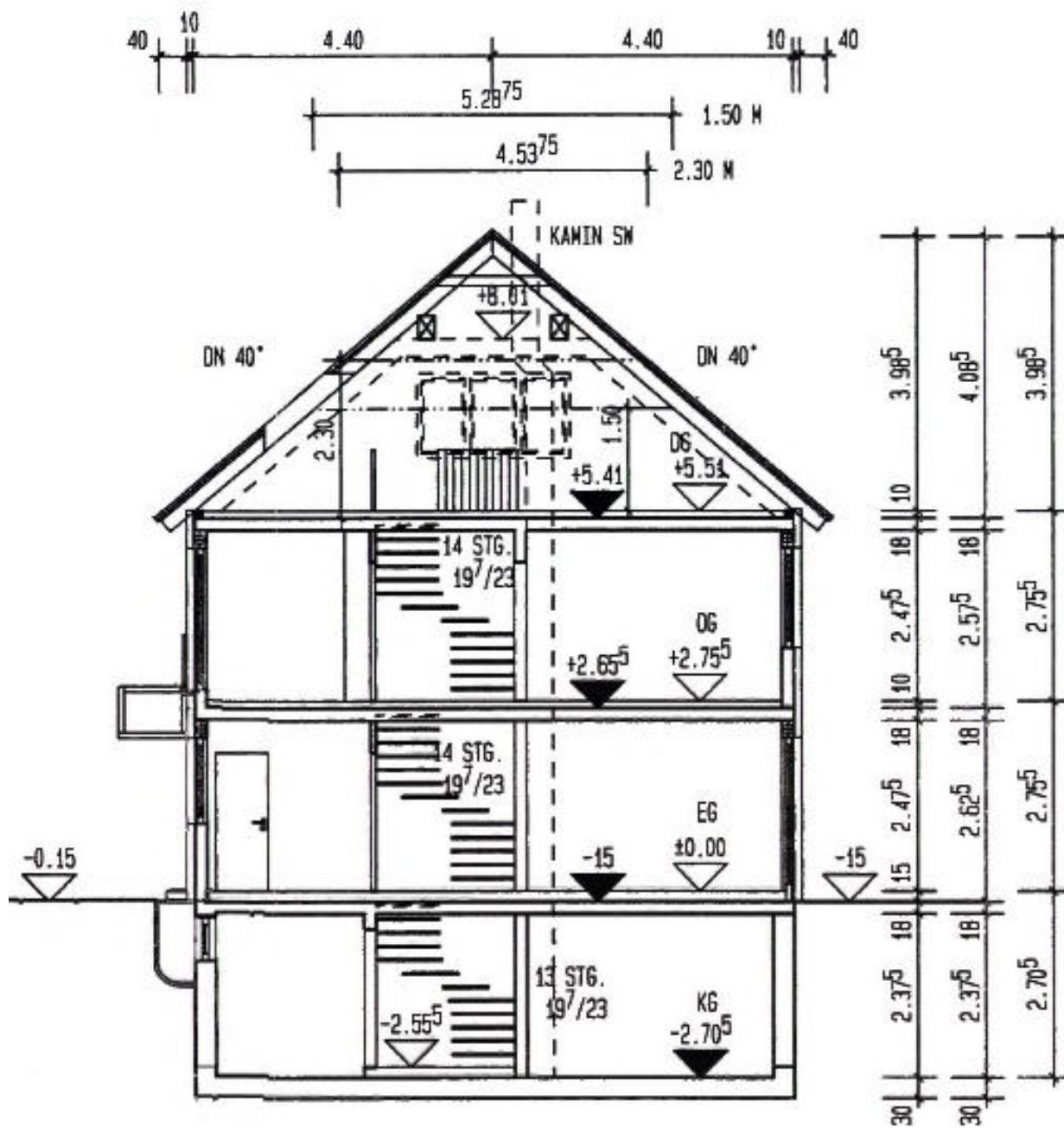


Abb. 9: Gebäudechnitt Haus 2 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

## 5.5 Energiebedarfsausweis (Auszug)

23

| Energiebedarfsausweis nach § 13 Energieeinsparverordnung  |                                      |                                  |  |                          |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|
| I. Objektbeschreibung   |                                      |                                  |  |                          |
| Gebäude / -teil   | Haus 13, 14-16                       | Nutzungsart                      | <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> |                          |
| PLZ, Ort  | 65205 Wiesbaden-Nordstadt            | Straße, Haus-Nr.                 | Senefelderstraße   |                          |
| Baujahr   |                                      | Jahr der baulichen Änderung      |  |                          |
| <b>Geometrische Angaben</b>   |                                      |                                  |  |                          |
| Wärmeübertragende Umfassungsfläche A  | 302 m <sup>2</sup>                   | Bei Wohngebäuden:                |  |                          |
| Beheiztes Gebäudevolumen V <sub>N</sub>   | 463 m <sup>3</sup>                   | Gebäudenutzfläche A <sub>N</sub> | 149 m <sup>2</sup>   |                          |
| Verhältnis A/V <sub>N</sub>   | 0,65 m <sup>-1</sup>                 | Wohnfläche (Angabe freigestellt) | m <sup>2</sup>   |                          |
| <b>Heizung und Warmwasserbereitung</b>  |                                      |                                  |  |                          |
| Art der Beheizung   | Brennwertkessel                      | Art der Warmwasserbereitung      | Brennwertkessel  |                          |
| Art der Nutzung erneuerbarer Energien   |                                      | Anteil erneuerbarer Energien     | % am Heizwärmeverbrauch  |                          |
| <b>II. Energiebedarf</b>  |                                      |                                  |  |                          |
| Jahres-Primärenergiebedarf  |                                      |                                  |  |                          |
| Zulässiger Höchstwert   | 110,3 kWh/m <sup>2</sup>             | ↔                                | Berechneter Wert   | 109,8 kWh/m <sup>2</sup> |
| Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern   |                                      |                                  |  |                          |
| Energieträger 1   |                                      | Energieträger 2                  |  |                          |
| Erdgas / Erdöl  |                                      | Strom                            |  |                          |
| Endenergiebedarf (absolut)  | 13896 kWh/a                          | 350 kWh/a                        |  |                          |
| <b>Endenergiebedarf bezogen auf</b>   |                                      |                                  |  |                          |
| Nicht-Wohngebäude   | das beheizte Gebäudevolumen          | 29,9 kWh/(m <sup>3</sup> ·a)     | 0,8 kWh/(m <sup>3</sup> ·a)  |                          |
| Wohngebäude   | die Gebäudenutzfläche A <sub>N</sub> | 93,4 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)     | 2,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  |                          |
|   | die Wohnfläche (Angabe freigestellt) | kWh/(m <sup>2</sup> ·a)          | kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  |                          |
| <b>Hinweis:</b>   |                                      |                                  |  |                          |
| Die angegebenen Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Endenergiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägige vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperaturen, des Luftwechseles, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zugrunde liegen. Die normierten Angaben beziehen sich auf Gebäude und sind nur bedingt auf einzelne Wohnungen oder Gebäudeteile übertragbar. |                                      |                                  |  |                          |

Abb. 10: Auszug aus dem Energiebedarfsausweis vom 22.06.2005; Quelle: Antragsteller

## 5.6 Bebauungsplan (Auszug)



Abb. 11: Auszug aus dem Bebauungsplan 1972/02 „Am Mainzer Weg – 1. Änderung“; Quelle: Stadt Wiesbaden, Bebauungsplanportal; Rotmarkierung d.d. SV: grob schematische Lage der Bewertungsobjekte

## 5.7 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

## 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S. 2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvivis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Reihenmittelhaus Mergenthaler Weg 43 in Wiesbaden-Nordenstadt, Ansicht von Osten, Hauseingangsseite; Rotmarkierung d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Reihenmittelhaus Mergenthaler Weg 43, Ansicht von Südwesten; Gebäuderückseite; Roteintragung d.d. SV



**Foto 3 des SV:** Gartenanteil Reihenmittelhaus



**Foto 4 des SV:** Kfz-Stellplatz

---



**Foto 5 des SV:** Verkehrsfläche Mergenthaler Weg (Ausschnitt)



**Foto 6 des SV:** Erholungsfläche Mergenthaler Weg