

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Gewerbeimmobilie
mit Betriebswohnung

Anschrift: Anton-Hehn-Straße 42
D-55246 Mainz-Kostheim

Qualitätsstichtag: 6. Januar 2026

Wertermittlungsstichtag: 6. Januar 2026

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 06.01.2026

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé
Stichtag: 06.01.2026

Ertragswert	1.180.000 €
Sachwert	1.410.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	1.180.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 09.03.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

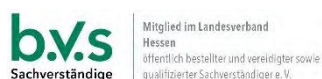
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS ized Hochschule Anhalt (G) · ZIS ized (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messegürtel · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

Übersicht

Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung

Exposé

Stichtag: 06.01.2026

Baujahr ca.	2019
Gesamtnutzungsdauer	40
Restnutzungsdauer	33
Grundstücksgröße gesamt rd.	717 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	824 m ²
GRZ	0,40
GFZ	0,79
Wohnfläche ca.	174,07 m ²
Nutzungsfläche ca.	342,17 m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	75.124 €	
Verwaltungskosten p.a.	1.939 €	2,58 %
Instandhaltungskosten p.a.	5.319 €	7,08 %
Mietausfallwagnis p.a.	3.005 €	4,00 %
Betriebskosten p.a.	376 €	0,50 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	10.638 €	14,16 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	20,61 €/m²	
Reinertrag p.a.	64.486 €	
Liegenschaftszinssatz	3,75 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,75	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerten)	1.260.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-77.500 €	
Ertragswert	1.180.000 €	
Ertragswert/Mietfläche (mit Sonderwerten)	2.286 €/m²	

Sachwertermittlung

Baukostenindex	194,4
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	1.322.000 €
Bodenwert	165.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.487.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-77.500 €
Sachwert des Grundstücks	1.410.000 €
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerten)	2.731 €/m ²

Verkehrswert

1.180.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche		2.286 €/m²	
Verkehrswert/JRoE	Bruttorendite	15,71 -fache	6,37 %
Verkehrswert/JReiE	Nettorendite	18,30 -fache	5,46 %
Bodenwertanteil		13.98 %	

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine freistehende Gewerbeimmobilie mit integrierter Betriebswohnung in offener und massiver Bauweise. Die Baugenehmigung wurde am 22.03.2016 erteilt. Die Anzeige der abschließenden Fertigstellung erfolgte mit Datum vom 29.08.2019 zum Fertigstellungstermin 23.09.2019. Für die Wertermittlung wird dadurch ein Baujahr von 2019 zugrunde gelegt.

Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erd- und Dachgeschoss des gewerblich ausgewiesenen Gebäudeteils sind gemäß genehmigten Bauunterlagen Lagerflächen vorgesehen. Die Flächen im Erdgeschoss sind laut Baubeschreibung zum Be- und Entladen mit Personenkraftwagen befahrbar und dienen zugleich als Stellplatzbereich. Im 1. Obergeschoss sind Büroflächen genehmigt, die der Verwaltung des Betriebes dienen. An der östlichen Seite des Gebäudes befindet sich ein eigenständiger Gebäudeteil, der bauaufsichtlich als Betriebswohnung genehmigt wurde.

Die Gründung erfolgte gemäß Bauunterlagen auf einer tragenden Bodenplatte. Die tragenden Außenwände bestehen aus Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem. Die Innenwände sind teilweise tragend in Mauerwerk bzw. teilweise als nichttragende Trennwände ausgeführt. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton. Die Aussteifung erfolgt über die tragende Wände in Verbindung mit den Stahlbetondecken.

Das Gebäude besteht aus zwei Baukörpern. Den oberen Abschluss beider Gebäudeteile bilden Satteldächer. Die Firstlinien sind zueinander rechtwinklig angeordnet. Die Dachkonstruktion ist als Holzdachstuhl ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln. Der Anschlussbereich zwischen den beiden Baukörpern ist als Flachdach mit einer Stahlbetonkonstruktion ausgebildet und mit einer Bitumenabdichtung versehen, die mit Kies belegt ist. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen mit angeschlossenen Fallrohren.

Die Fassaden sind verputzt und hellfarbig gestrichen. Der Sockelbereich ist farblich abgesetzt. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Dreifach-Isolierverglasung. Es sind teilweise bodentiefe Fensterelemente vorhanden. Die Rollläden sind überwiegend elektrisch betrieben. Das Garagentor ist als Sektionaltor ausgeführt.

Die technische Gebäudeausstattung umfasst eine zentrale Heizungsanlage mit Fußbodenheizung in den Hauptnutzflächen. In einzelnen Räumen sind Split-Klimageräte installiert. Laut Bauakte bestehen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Beim Ortstermin wurden im Erdgeschoss des gewerblichen Gebäudeteils Büroflächen mit Besprechungsbereich, Archiv, Sanitärraum und Teeküche vorgefunden. Die genehmigten Bauunterlagen weisen für diese Ebene Lagerflächen aus. Unterlagen zu einer Nutzungsänderung wurden nicht vorgelegt.

Im 1. Obergeschoss des gewerblichen Gebäudeteils sind gemäß Genehmigung Büroflächen vorgesehen. Bei der Ortsbesichtigung wurde dort eine zu Wohnzwecken ausgebaute Einheit mit Küche und Bad festgestellt. Entsprechende Genehmigungsunterlagen zur Nutzungsänderung konnten ebenfalls nicht vorgelegt werden.

Im Dachgeschoss des gewerblichen Gebäudeteils sind gemäß Bauakte keine Aufenthaltsräume ausgewiesen. Die Flächen wurden zu Lagerzwecke genehmigt. Beim Ortstermin wurden gemäß den Angaben des Eigentümers zu Wohnzwecken ausgebaute Räumlichkeiten festgestellt. Eine vollständige Besichtigung sämtlicher Dachgeschossräume war nicht möglich. Beim Ortstermin waren nur Teilbereiche zugänglich. Den Angaben des Eigentümers nach sollen sich im Dachgeschoss vier Wohnungen befinden, bei denen am Wertermittlungsstichtag jeweils ein Mietverhältnis existieren soll.

Die Betriebswohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus großformatigen Fliesen. Die Wandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Innentüren sind als weiße Holztüren ausgeführt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Sanitäräume sind gefliest und zeitgemäß ausgeführt. Bodentiefe Fensterelemente ermöglichen den Zugang zu Terrasse und Garten.

Die Außenanlagen umfassen gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen, zwei integrierte Garagen sowie Gartenflächen. Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet.

Gewerbe	Lagerflächen		Büroflächen		Wohnen	Wohnfläche Betriebswohnung	
	Lager EG	92,65 m²	Büro OG	114,96 m²		Wohnen EG	82,53 m²
	Abstellraum OG	3,81 m²	-	-		Wohnen OG	91,54 m²
	Lager DG	130,75 m²	-	-		-	-
	Summe:	227,21 m²	Summe:	114,96 m²		Summe:	174,07 m²

Die Mietfläche des Bewertungsobjekts beläuft sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt auf ca. 516,24 m². Der gewerbliche Gebäudeteil verfügt über eine Nutzungsfläche von ca. 342,17 m² bzw. die zum Gewerbebetrieb zugehörige Betriebswohnung über eine Wohnfläche von ca. 174,07 m².

Die Nutzungsflächen der Büroflächen sowie der gewerblich genutzten Lagerflächen pendeln sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen auf ca. 114,96 m² bzw. 227,21 m² ein.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Die Räumlichkeiten des Dachgeschosses waren nur teilweise einsehbar. Die Flächenansätze und Raumstrukturen basieren auf den Grundrissen, die der städtischen Bauakte der Landeshauptstadt Wiesbaden entnommen wurden.

Für die vorgefundenen Abweichungen der Nutzungsarten liegen nach Aktenlage keine Baugenehmigungen vor. Die Bewertung erfolgt aus diesem Grund auf Grundlage der gemäß Bauakte genehmigten Flächen und Nutzungen.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz lag den Bewertungsunterlagen nicht vor. Aus der Bauakte ist eine Bescheinigung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 19.03.2018 zur Neuerrichtung einer Gas-Brennwertfeuerstätte ersichtlich. Die Feuerstätte wurde gemäß § 55 in Verbindung mit Anlage 2 Abschnitt V Nr. 4 HBO sowie § 59 Abs. 6 HBO geprüft und in Betrieb genommen. Bei dem Gerät handelt es sich um eine Gas-Brennwerttherme des Herstellers Vaillant, Typ VC DE 356/4-7 A ecoTEC exclusive (Baujahr 2017). Der Aufstellraum befindet sich im Erdgeschoss.

Ein gesonderter energetischer Nachweis nach EnEV oder GEG lag den Bewertungsunterlagen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die zum Errichtungszeitpunkt der Heizungsanlage geltenden gesetzlichen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den aktuell geltenden energetischen Anforderungen erfolgte nicht. Aufgrund des Baujahrs ist von einem energetischen Standard auszugehen, der dem Errichtungszeitraum entspricht. Bei der Wertermittlung wurde der technische und energetische Standard des Baujahrs zugrunde gelegt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 06.01.2026 befanden sich die baulichen Anlagen insgesamt in einem überwiegend instand gehaltenen und zeitgemäßen Zustand. Eine vollständige Besichtigung aller Flächen war nicht möglich. Nicht zugängliche Bereiche konnten dadurch nicht überprüft werden. In der Betriebswohnung fehlen an beiden Balkonen im Obergeschoss die Brüstungen. Zudem ist entlang der Treppenöffnung im Obergeschoss kein Geländer vorhanden. Es bestehen dadurch sicherheitsrelevante Mängel, die behoben werden müssen. An der Fassade wurden Rissbildungen sowie Feuchte- und Verschmutzungsspuren festgestellt. In der Gewerbeeinheit bestehen im WC-Bereich Ausführungsmängel. Bei dem Bewertungsobjekt wurden Nutzungsänderungen festgestellt, für die keine entsprechenden Baugenehmigungen vorlagen. Hieraus ergeben sich rechtliche Unsicherheiten mit Wertrelevanz. Die Bewertung basiert auf dem bauaufsichtlich genehmigten Zustand. Die tatsächliche Nutzung und Raumaufteilung weichen hiervon teilweise ab. Nicht genehmigte Nutzungen sind nicht Bewertungsgrundlage.

Die Betriebswohnung erstreckt sich vom Erd- bis in das Obergeschoss. Der Innenausbau befindet sich insgesamt in einem überwiegend instand gehaltenen und zeitgemäßen Zustand. Hinweise auf gravierende konstruktive Schäden ergaben sich bei der Ortsbegehung nicht. Im Obergeschoss fehlen an beiden Balkonen die erforderlichen Brüstungen. Zudem ist entlang der Treppenöffnung im Obergeschoss kein Geländer vorhanden. Es bestehen dadurch Absturzgefahren. Die Herstellung normgerechter Absturzsicherungen ist erforderlich. Im Bereich der Balkonuntersichten wurden Feuchte- und Verschmutzungsspuren festgestellt. Die Ursache konnte im Rahmen der Besichtigung nicht abschließend geklärt werden. Die Betriebswohnung weist insgesamt punktuellen Instandsetzungsbedarf auf. Die sicherheitsrelevanten Maßnahmen sind zeitnah umzusetzen. Die hierfür anzusetzenden Kosten werden in der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Die Gewerbeeinheit befindet sich insgesamt in einem überwiegend instand gehaltenen und zeitgemäßen Zustand. Hinweise auf gravierende konstruktive Schäden ergaben sich im Rahmen der Besichtigung nicht. Im WC-Bereich bestehen Ausführungsmängel. Im Bereich der Türzarge sind Anschlussfugen nicht fachgerecht geschlossen. Teilbereiche des Untergrunds sind sichtbar. Zudem wurden im Deckenbereich oberhalb der Tür Putzabplatzungen festgestellt. Die festgestellten Mängel betreffen überwiegend handwerkliche Ausführungsdetails. Es besteht punktueller Instandsetzungsbedarf. Die hierfür anzusetzenden Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen sowie die im Dachgeschoss genehmigten Lagerflächen werden nach den vorliegenden Erkenntnissen tatsächlich als Wohnungen genutzt. Die Flächen im Obergeschoss konnten nur oberflächlich eingesehen werden. Im Dachgeschoss war lediglich ein Teilbereich zugänglich. Nach Angaben des Eigentümers befinden sich im Dachgeschoss insgesamt vier Wohneinheiten. Drei Einheiten liegen über dem Gewerbe, eine weitere Einheit über der Betriebswohnung. Entsprechende Baugenehmigungen lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor. Dadurch besteht das Risiko bauaufsichtlicher Maßnahmen. Hierzu zählt insbesondere eine Nutzungsuntersagung. Die Wiederherstellung des ursprünglich genehmigten Zustands könnte ebenfalls angeordnet werden. Die hieraus resultierende rechtliche Unsicherheit sowie mögliche Rückbau- und Anpassungskosten werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Die Fassadenflächen sind verputzt und hell gestrichen. Bei einzelnen Wandflächen wurden Rissbildungen festgestellt. Diese betreffen insbesondere Übergangsbereiche und Anschlussfugen. Hinweise auf akute statische Beeinträchtigungen ergaben sich bei der Inaugenscheinnahme nicht. Es sind teilweise Feuchte- und Verschmutzungsspuren vorhanden. Im Sockelbereich zeigen sich witterungsbedingte Gebrauchsspuren. Der Putz weist örtlich Abplatzungen auf. Im Bereich der Dachuntersichten wurden Verfärbungen festgestellt. Die Ursache konnte im Rahmen der Besichtigung nicht abschließend geklärt werden. Die Dachflächen waren nur eingeschränkt einsehbar. Eine Beurteilung des Gesamtzustands der Dacheindeckung war deshalb nicht möglich. An der Gebäudehülle besteht insgesamt punktueller Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hieraus resultierenden Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Hofflächen und Zufahrten mit gewöhnlichen Gebrauchsspuren sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Gartenflächen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Einfriedungen und Grundstücksbegrenzungen weisen altersübliche Gebrauchsspuren auf. Die befestigten Stellplatzflächen sowie die Carportkonstruktionen erscheinen funktionstüchtig. Hinweise auf erhebliche konstruktive Schäden ergaben sich nicht. Die Außenanlagen weisen insgesamt einen ordentlichen und funktionsfähigen Zustand mit altersentsprechenden Gebrauchsspuren auf.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

Treppengeländer Betriebswohnung ca.	-2.000,00 €
neue Brüstungen für zwei Balkone ca.	-5.000,00 €
Ausbesserungen u.a. Fassade, WC ca.	-7.500,00 €
	-14.500,00 €

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kostheim innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebiets. Der Standort ist dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen und weist eine grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung auf. Die Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung wurde den vorliegenden Bewertungsunterlagen zufolge im Jahr 2019 fertiggestellt. Die vorrangigen Nutzungen sind gemäß der Baugenehmigung Gewerbeflächen mit ca. 227,21 m² Lagerflächen und ca. 114,96 m² Büroflächen. Die Betriebswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 174,07 m². Am Wertermittlungsstichtag bestehen am Gebäude teilweise Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand. Die Nutzungsstruktur ist grundsätzlich für kleinere Gewerbebetriebe geeignet und bietet insbesondere für eigennutzende Unternehmen mit Büro- und Lagerbedarf funktionale Vorteile.

Die tatsächliche Nutzung weicht am Wertermittlungsstichtag teilweise von der genehmigten Nutzung ab. Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen werden zu Wohnzwecken genutzt. Nach Angaben des Eigentümers bestehen im Dachgeschoss vier Wohnungen, für die keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nicht vollständig besichtigt werden. Die Dachgeschossflächen waren nur teilweise einsehbar. Gemäß den Angaben des Eigentümers sollen die vier Wohneinheiten im Dachgeschoss vermietet sein. Die entsprechenden Mietverträge wurden nicht vorgelegt. In den baurechtlich als Büroflächen genehmigten Räumlichkeiten des Obergeschosses wohnen die Eltern des Eigentümers. Aufgrund der Gegebenheiten ergeben sich Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungssituation sowie der Marktgängigkeit des Objekts. Das Bewertungsobjekt ist insbesondere für eigennutzende Gewerbebetriebe geeignet. Für Kapitalanleger kann die derzeitige Nutzungssituation eine gewisse Markteinschränkung darstellen, die in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt wurde.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend durch eine offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbegebäuden geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in der Anton-Hehn-Straße wird innerhalb der Stadt Wiesbaden als leicht überdurchschnittlich angesehen. Der Auswertung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen in Wiesbaden zum Stichtag 01.01.2024 auf 204 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Süd- bis Südwesthessen wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Süd- bis Südwesthessen für gewerbliche Bauflächen im Mittel von 20 bis 400 €/m². Die planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen geeignet. Wohnnutzungen sind nur eingeschränkt zulässig.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Sonderwerte bei einer Gesamtmietfläche von ca. 516,24 m² mit einem Rohertragsvervielfältiger von 15,71 (rd. 2.286 €/m² Mietfläche) innerhalb von Wiesbaden überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt, als eine genehmigte Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung, bei der die Renditeerzielung im Vordergrund steht, ist den Angaben nach am Wertermittlungsstichtag teilweise vermietet. Am Bewertungsobjekt sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Der Gutachterausschuss in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 bei der Ableitung des lokalen Liegenschaftszinssatzes für Immobilien des produzierenden Gewerbes bzw. für Werkstätten einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger von 14,3 ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Gewerberaum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Gewerbebezwecken des Bewertungsobjekts gegeben.