

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
Mobil tel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 10.03.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 69/24)

für die Eigentumswohnung Nr. 2.2 im 1. OG in

65203 Wiesbaden (Stadtteil Biebrich), Wilhelm-Tropp-Str. 2

zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025



**Verkehrswert : 3 8 0 . 0 0 0 Euro**

*nach nur möglicher Außenbesichtigung*

Oppenheim, den 10.03.2025

Dipl.-Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

## **Allgemeines Inhaltsverzeichnis:**

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 6</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 8</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 12</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	<b>Seite 12</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 16</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 17</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 18</b>
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 19</b>
10.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> <b>Das Ertragswertmodell der ImmoWertV</b> <b>Ertragswertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 21</b> <b>Seite 22</b>
11.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> <b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b> <b>Sachwertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 26</b> <b>Seite 27</b>
12.	<b><u>Vergleichswertermittlung</u></b>	<b>Seite 32</b>
13.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	<b>Seite 35</b>
14.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 36</b>
15.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 37</b>
16.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 39</b>

## **Allgemeine Angaben:**

## **(Übersicht der objektbezogenen Daten)**

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden  
Auftrag vom: 02.01.2025  
eingegangen am: 13.01.2025  
Aktenzeichen: 61 K 69/24

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

**ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN**

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

105/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Biebrich  
Flur: 58  
Flurstück: 1/10, Gebäude- und Freifläche,  
Wilhelm-Tropp-Straße 2,4,6  
Grundstücksgröße: 1.142 qm  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 2.2 bezeichneten Wohnung  
nebst Balkon im 1. Obergeschoss und dem mit gleicher  
Nummer bezeichneten Keller im Kellergeschoss (Haus 2).  
Grundbuch: Biebrich, Blatt 15974

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist nicht vorhanden.

**Gebäudeart:**

**Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss**

eines

2 ½ - geschossigen unterkellerten Mehrparteienwohnhauses  
mit insg. ca. 4 Wohneinheiten (in diesem Eingang)

Lage direkt gegenüber des Biebricher Schlossparks.

- großer Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 2.2  
(lt. Teilungserklärung)

Es gibt keinen PKW-Stellplatz lt. Auskunft des  
Verwaltungsbeirats. Lt. Grundbucheintrag wurden  
keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Folgende Gemeinschaftsanlagen sind vorh.:  
Waschmaschinenraum

Auf dem Grundstück stehen insg. drei aneinander  
gebaute 2 ½ - 3 ½ - geschossige Wohnhäuser  
mit insg. ca. 10 Wohneinheiten.

Baujahr:

ca. 1950-1951:

lt. Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden aus der vorlieg. Kaufpreissammlung, bzw. lt. Auskunft des Verwaltungsbeirats (nicht exakt bekannt)

ca. 2007 und folgende:

erhebliche allgemeine Umbauten und Sanierungen der Wohnhäuser, lt. vorlieg. Planunterlagen

Betrifft:

Fassade / Dach / Fenster / Eingangsbereiche / vermutlich auch Leitungssysteme - Innenbereiche (allerdings wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen / Unsicherheitsfaktor)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen  
mit zugeordneten  
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 102,37 qm

**siehe Ertragswertermittlung**

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen / Balkon zu ½ gerechnet gemäß WoFIV.)

Mieter / Bewohner /  
tatsächliche Miete:

Lt. Klingelschild mit Eigentümernamen und Briefkasten mit Eigentümernamen könnte die Eigentumswohnung vermutl. eigengenutzt sein.

Allerdings soll lt. Hausverwaltung der Eigentümer mittlerweile eine neue Wohnadresse haben (dem Sachverständigen nicht exakt bekannt). Insofern konnte der o.g. Sachverhalt wegen der nur möglichen Außenbesichtigung **nicht** exakt geklärt werden.

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

		Das urspr. vereinbarte Hausgeld beträgt 281,13 €/Mon. Das angestrebte Hausgeld beträgt 391,13 €/Mon. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der neuen, erst seit 01.01.2025 tätigen Hausverwaltung)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Ortsbesichtigung: 10.03.2025

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
Planunterlagen  
Bodenrichtwert  
Teilungserklärung  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
zusätzl. mündl./schriftl. Angaben von der  
Hausverwaltung und vom Verwaltungsbeirat  
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes  
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Allgemeine Angaben:**

Ortslage:	Im mittleren Bereich des Stadtteils Biebrich, direkt gegenüber des Biebricher Schlossparks
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 4 km bis Wiesbaden-Hauptbahnhof ca. 25 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Wiesbaden vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh.  nächste Anschlüsse Bundesautobahn A 66 und A 671
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	allg. Wohngebiet  altes Baugebiet  hauptsächlich 2 ½ - 3 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern  offene und geschlossene Bauweise  Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung  insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben  rechteckig  guter Grundstückszuschnitt  Freiflächen vorhanden  Eckgrundstück Wilhelm-Tropp-Str. / Am Schlosspark
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehweg PKW-Stellplätze in Straße „Am Schlosspark“

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes  Einfriedung siehe Außenanlagen

## **Rechtliche Situation:**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.  
Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht  
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 11.12.2024  
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Lastend auf dem Grundstück Flur 58 Flurstück 1/10  
(Blätter 15973 bis 15986):

Grunddienstbarkeit (Kanalrecht, Revisionsschacht-  
berechtigung) für den jeweiligen Eigentümer des  
Grundstücks Flur 58 Flurstück 1/11 (Gemarkung  
Biebrich Blatt 11968, BV-Nr. 13); Gleichrang mit Abt. II  
Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 13.11.2007  
(UR-Nr. 1417/2007 Notar ..., Wiesbaden) und Plan-  
Berichtigung vom 22.01.2008, eingetragen am 29.01.2008  
in Blatt 11968 und bei Bildung von Raumeigentum in die  
für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Blätter  
15973 bis 15986 übertragen am 29.01.2008.

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Lastend auf dem Grundstück Flur 58 Flurstück 1/10  
(Blätter 15973 bis 15986):

Grunddienstbarkeit (Grenzabstandsflächenrecht  
gemäß Lageplan) für den jeweiligen Eigentümer des  
Grundstücks Flur 58 Flurstück 1/11 (Gemarkung  
Biebrich Blatt 11968, BV-Nr. 13); Gleichrang mit Abt. II  
Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 13.11.2007  
(UR-Nr. 1418/2007 Notar ..., Wiesbaden) und Plan-  
Berichtigung vom 22.01.2008, eingetragen am 29.01.2008  
in Blatt 11968 und bei Bildung von Raumeigentum in die  
für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Blätter  
15973 bis 15986 übertragen am 29.01.2008.

### **Anm.:**

Die beiden grundstücksbezogenen Eintragungen  
haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung der  
Eigentumswohnung.

lfd. Nr. 4.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht  
Wiesbaden Abt. 61, 61 K 69/24);  
eingetragen am 11.12.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine  
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht  
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,  
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten  
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind  
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu



bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

*(nur mögliche Außenbesichtigung)*

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:**

**Lt. schriftl. Auskunft aus der Altflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden, Altlastenrelevante Betriebsmeldungen lt. HAItBodSchG, gibt es folgende Einträge:**

571/1676B

Wilhelm-Tropp-Straße 4 / Biebrich (BR)

**Gewerbedaten**

- |               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| (1) Adresse:  | ALTIS: Wilhelm-Tropp-Str. 4                             |
| Anmeldung:    | 01.11.1949                                              |
| Abmeldung:    | -                                                       |
| Beschreibung: | Großhandel in technischen Artikeln und Landesproduktion |
|               |                                                         |
| (2) Adresse:  | ALTIS: Wilhelm-Tropp-Str. 4                             |
| Anmeldung:    | 01.03.1940                                              |
| Abmeldung:    | 30.06.1950                                              |
| Beschreibung: | Kleingewerbl. Stoffdruckerei                            |

**Lt. Umweltamt Wiesbaden wurde des Weiteren folgendes mitgeteilt:**

Die o.g. Informationen wurden näher überprüft. Danach sind nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen des Untergrundes nicht zu erwarten (geringe Nutzungsdauer, geringe Betriebsgröße o.ä.)

Hinweise auf Belastungen des Untergrundes der angefragten Flächen, die aus den vorgenannten Nutzungen resultieren, liegen uns nicht vor.

Ggf. könnten weitere Informationen bei der zuständigen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden) vorliegen.

(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen

zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

*(allerdings hier nur mögliche Außenbesichtigung)*

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

*(nach nur möglicher Außenbesichtigung)*

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Denkmalschutz:

Das Gesamtobjekt ist Bestandteil einer als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

## **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:**

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck, siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes:

**Eigentumswohnung**

Einteilung:  
(lt. Plan angegeben)

**Eigentumswohnung  
im**

#### **1. Obergeschoss:**

5 - Zimmer  
Küche  
Bad  
Flur  
Balkon

### **Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und  
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

vmtl. Massivdecke /  
vmtl. z.T. Holzbalkendecke (nicht exakt beannt)

Treppen:

#### **Treppe:**

urspr. Massivtreppe in Stahlbeton

#### **Geschosstreppe:**

urspr. Massivtreppe mit Kunststeinbelag o.ä.  
(partiell mit Beschädigungen)

Dachkonstruktion:

Holzkonstr. mit Aufbauten /  
z.B. Gauben

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

gute Ziegeldeckung

Fassaden:

guter Verputz  
(mit Außendämmung)  
als rel. glatter Putz

Sockel:  
verputzt und gestrichen

Fenster:	<p>Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, soweit von außen zu beurteilen, als Sprossenfenster</p> <p>tlw. Klappläden aus Holz</p>
Türen:	<p><b><u>Haustür:</u></b> gute Leichtmetalltür mit Glasausschnitt und verglastem Seitenteil</p> <p><b><u>Wohnungstür:</u></b> kunststoffbeschichtete Tür mit Stahlzarge o.ä.</p> <p><b><u>Innentüren:</u></b> wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</p>
Elektroinstallation:	<p>Türsprech- / Klingelanlage</p> <p>ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</p>
Heizung:	<p>vmtl. gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung</p> <p>allerdings wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</p>
Sanitäre Einrichtungen:	<p>wegen der Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</p> <p>Im Plan angegeben als:</p> <p><b><u>Bad:</u></b> WC Waschbecken Dusche Badewanne</p>
Küchenausstattung:	<p>Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.</p>
Fußböden / Innenwandflächen / Deckenflächen:	<p>wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</p>

**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes,  
soweit von außen zu beurteilen,  
im Wesentlichen guter Gesamteindruck.

**Ausstattungsstandard:**

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung  
nicht näher zu beurteilen.  
Für die Bewertung wird fiktiv von einem  
guten Ausstattungsstandard entsprechend dem  
(geschätzten) Baujahr und dem äußeren Eindruck  
ausgegangen.

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

**Grundrissgestaltung:**

gute Raumaufteilung,  
soweit nach vorliegenden Planunterlagen zu  
beurteilen / ansonsten wegen der nur möglichen  
Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.

**Belichtung und Besonnung:**

gut

**Blickrichtung:**

in Richtung Biebricher Schlosspark im Westen  
mit Straße Am Schlosspark,  
bzw. in Richtung Wohnhäuser/Grundstück im  
Osten und Norden.

**Anmerkung zum Energieausweis:**

Für das Gebäude wurde ein älterer Energieausweis  
aus 2019 (nach EnEV) vorgelegt.

Der Endenergiebedarf beträgt 81 kWh/(m²a).  
Energieeffizienzklasse: C

**Empfohlene Maßnahmen im Wesentlichen:**  
(lt. Energieausweis)

- Kellerdeckendämmung,  
soweit noch nicht erfolgt
- Dämmung von Warmwasserleit.,  
soweit noch nicht erfolgt
- energetische Optimierung der Heiz-  
anlagentechnik, soweit noch nicht erfolgt

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

**Bauschäden am Sondereigentum:**

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung  
muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden.

Briefkasten defekt / im Klingelbereich  
leichte Abnutz.ersch.

**Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :**

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

insg. normale altersbedingte Abnutz.ersch.

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung,  
bzw. tlw. verschlossener Räumlichkeiten des  
Gemeinschaftseigentums muss ein Sicherheitsabschlag  
vorgenommen werden

Da die seit 01.01.2025 neu amtierende Hausverwaltung  
noch nicht alle Unterlagen von der vorherigen  
Hausverwaltung erhalten hat, ist das genaue Hausgeld  
und die genaue Instandhaltungsrücklage nicht exakt  
bekannt. Von der neuen Hausverwaltung konnte auch noch  
nicht ein ggf. erforderlicher Reparaturanstau genannt  
werden.

Die Rücklage könnte lt. Auskunft der Hausverwaltung  
zum 31.12.2023 etwa bei ca. 59.000 € liegen. Weitere  
Angaben liegen noch nicht vor.  
(insg. bisher nicht exakt bekannt)

## **Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

### **Außenanlagen:**

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonplatten /  
Betonpflastersteinen

Einfriedung tlw. durch Gebäude /  
Stahlgeländerzaun

befestigter Mülltonnenstandplatz

Fahrradstände

Außenbeleuchtungen

### **Sonstige Anlagen:**

Rasenfläche mit Strauch- und  
Baumbewuchs



### **Ermittlung des Verkehrswerts**

Nachstehend wird der Verkehrswert an dem  
105/1.000 Miteigentumsanteil an dem Mehrfamilienhausgrundstück in  
**65203 Wiesbaden (Stadtteil Biebrich), Wilhelm-Tropp-Straße 2**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 2.2 bezeichnet,  
zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 ermittelt:

#### **Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Biebrich	15974	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biebrich	58	1/10	1.142 m²

## **Verfahrenswahl mit Begründung**

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

## **Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück**

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,20
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,23
Grundstücksfläche (f)	=	1.142 m²

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.000,00 €/m²</b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.03.2025	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.070,00 €/m²	
GFZ	1,20	1,23	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.142	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>1.070,00 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.070,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.142 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.221.940,00 € <u>rd. 1.220.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 insgesamt 1.220.000,00 €.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1 - Stichtagsanpassung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	10.03.2025	279,10
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,07**

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 105/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.220.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 105/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 128.100,00 € <u>rd. 128.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 128.000,00 €.

## Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Whg. Nr. 2.2	102,37		12,00	1.228,44	14.741,28
Summe			102,37			1.228,44	14.741,28

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>14.741,28 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>3.095,67 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.645,61 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,25 % von 128.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>2.880,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.765,61 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>31,660</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 277.519,21 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 128.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 405.519,21 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 405.519,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 25.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 380.519,21 €</b>
	<b>rd. 381.000,00 €</b>

## **Erläuterungen zur Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus

Das ca. 1950 - 1951 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus	2	2,0	0,0	
(insg. für das Gebäude nach Mitteilung des Verwaltungsbeirats unterstellt / wg. der nur mögl. Außenbesichtigung dem Sachverständigem nicht exakt bekannt)				
Summe		18,0	0,0	



Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1951 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 74 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" **eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-0,00 €
• anteilig pauschal geschätzt ca. / unter Berücksicht-	-0,00 €
• igung der vorhandenen Instandhaltungsrücklage	
Summe	-0,00 €

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheitsab-	-25.000,00 €
• schlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe	-25.000,00 €

## **Sachwertermittlung**

### **Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.740,00 €/m² WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	102,37 m²
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	178.123,80 €
<b>Baupreisindex (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	328.994,66 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	328.994,66 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	230.296,26 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	5.000,00 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	235.296,26 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>235.296,26 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.000,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>238.296,26 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>128.000,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>366.296,26 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,10</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>402.925,89 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>25.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>377.925,89 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>378.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE als annähernder  
Vergleichstypus

#### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² WF]
1	1.210,00	0,0	0,00
2	1.320,00	0,0	0,00
3	1.510,00	50,0	755,00
4	1.805,00	50,0	902,50
5	2.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.657,50 gewogener Standard = 3,5			
<b>Anm.:</b> Gebäudestandard nach der nur möglichen Außenbesichtigung unterstellt.			

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.657,50 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Einspanner	×	1,050
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.740,38 €/m² WF
	<b>rd.</b>	<b>1.740,00 €/m² WF</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) großer Kellerraum	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
anteilig pauschal geschätzt ca.	3.000,00 €	100 %	3.000,00 €

Summe

3.000,00 €

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h.

der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-0,00 €
• anteilig pauschal geschätzt ca. / unter Berücksicht-	-0,00 €
• igung der vorhandenen Instandhaltungsrücklage	
Summe	-0,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheitsab-	-25.000,00 €
• schlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe	-25.000,00 €

## Vergleichswertermittlung

### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



## Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt.

**Vergleichskaufpreise** aus 2024 liegen nach Einsicht in die Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden in 9 vergleichbaren Kauffällen für Wohnungseigentum i.d.R. inkl. Kellerr. in der näheren Umgebung bei im Mittel rd. 4.032 €/m<sup>2</sup>. Ein Kaufpreis in der direkten Umgebung liegt bei 4.006 €/m<sup>2</sup>. Somit werden **rd. 4.000 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche als angemessener Vergleichspreis angesetzt.

I. Umrechnung des Vergleichspreises auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichspreises</b>	= 4.000,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichspreis nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichspreis enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichspreis</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>4.000,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichspreises				
	Vergleichspreis	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	aus 2024	10.03.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Geschosslage		1.OG	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung			× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		102,37	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichspreis			= 4.000,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert</b>			= <b>4.000,00 €/m<sup>2</sup></b>	

## Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.000,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.000,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 102,37 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 409.480,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 409.480,00 €	
Marktübl. Zu- od. Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 409.480,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 384.480,00 € <b>rd. 384.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittl.stichtag 10.03.2025 mit **384.000 €** (= rd. 3.751 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-0,00 €
• anteilig pauschal geschätzt ca. / unter Berücksicht-	-0,00 €
• igung der vorhandenen Instandhaltungsrücklage	
Summe	-0,00 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheitsab-	-25.000,00 €
• schlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe	-25.000,00 €

## Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **381.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **378.000,00 €**

und der **Vergleichswert** mit rd. **384.000,00 €**

ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in und für das Ertragswertverfahren in zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[378.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 381.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 384.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,000 = \underline{\text{rd. } 381.000,00 \text{ €}}$

## Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 105/1.000 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

**65203 Wiesbaden (Stadtteil Biebrich), Wilhelm-Tropp-Straße 2**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,

im Aufteilungsplan mit Nr. 2.2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Biebrich	15974	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Biebrich	58	1/10

wird zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 mit gerundet

**380.000 €** (= rd. 3.712 €/m<sup>2</sup>)

(in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## **Literaturverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

#### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

#### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

### **ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **ErbbauRG**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **GEG**

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

### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **BewG**

Bewertungsgesetz

### **ErbStG**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

### **ErbStR**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## **Anlagen zum Objekt:**

**für die Eigentumswohnung Nr. 2.2 im 1. Obergeschoss in**  
**65203 Wiesbaden (Stadtteil Biebrich), Wilhelm-Tropp-Str. 2**

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

### Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.  
Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert

werden und darf nicht einer anderen Nutzung

zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung

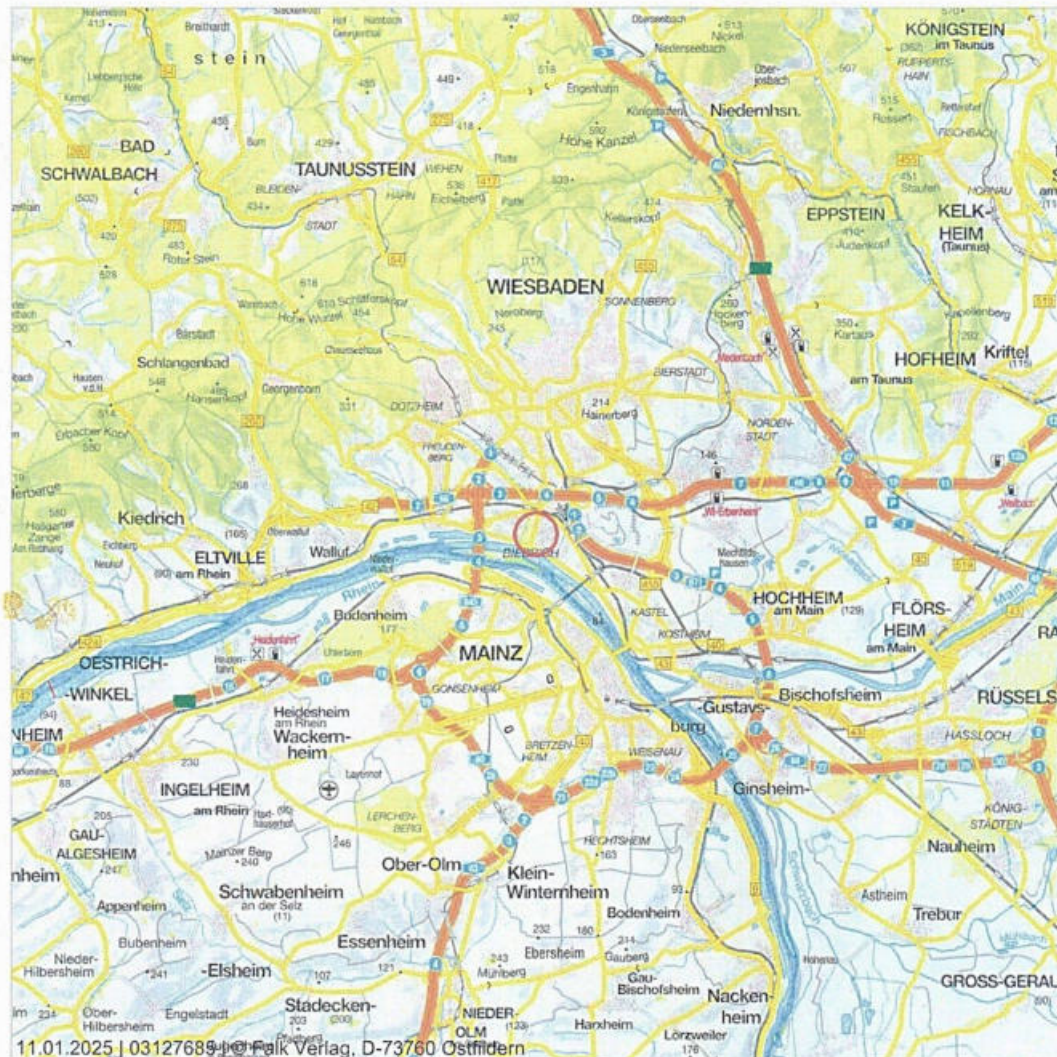
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-

verfahrens gestattet.

Die Karte ist »lizenzier«

**Übersichtskarte MairDumont**

65203 Wiesbaden, Wilhelm-Tropp-Str.



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert

werden und darf nicht einer anderen Nutzung

zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-

zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung

nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-

verfahrens gestattet.

Die Karte ist »lizenziert

**Regionalkarte MairDumont**

65203 Wiesbaden, Wilhelm-Tropp-Straße 1



11.01.2025 | 03127685 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



**Hinweis:**

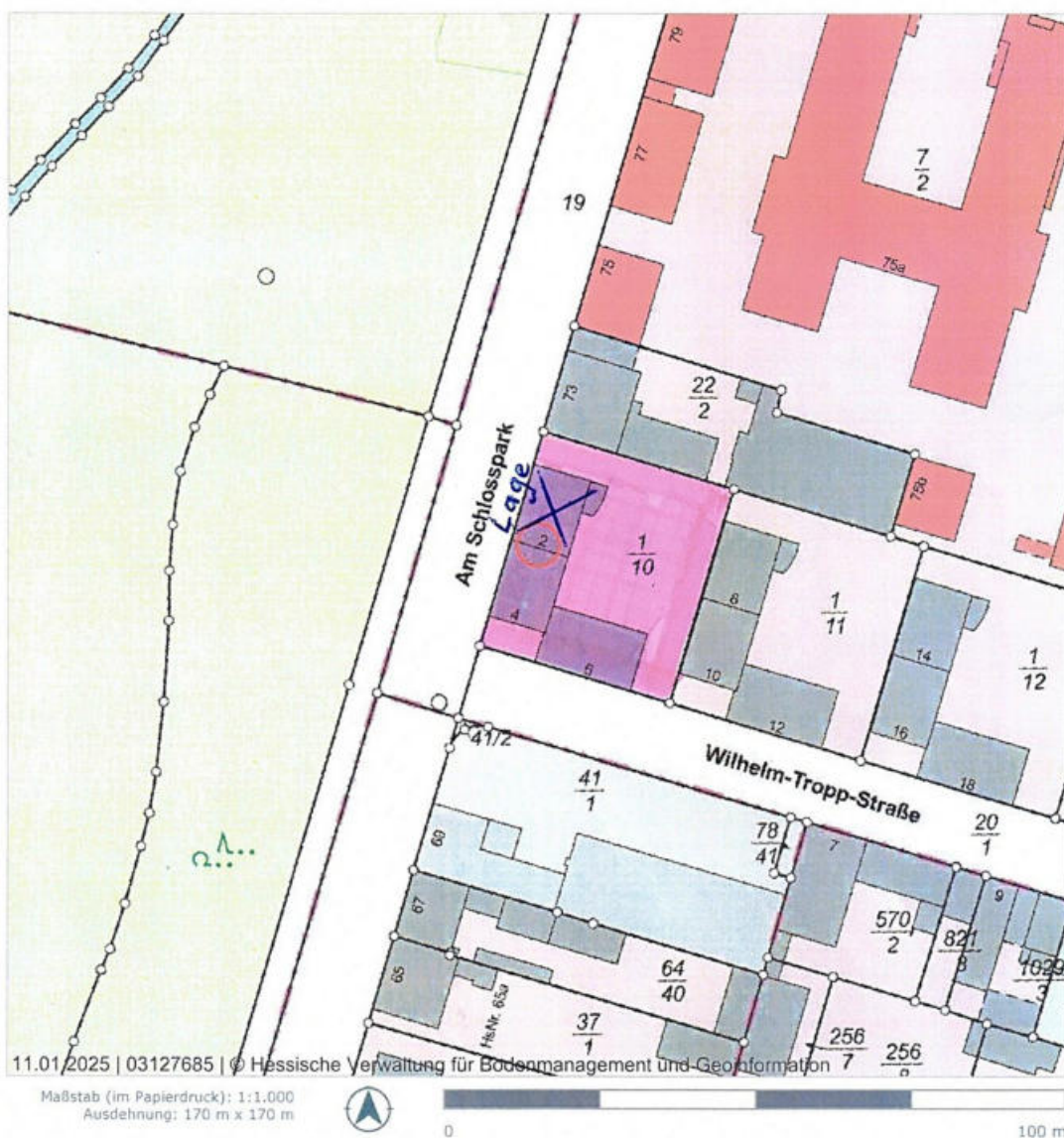
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.  
Die Karte ist »lizenziert«

**Liegenschaftskarte Hessen**

65203 Wiesbaden, Wilhelm-Tropp-Straße



geoport



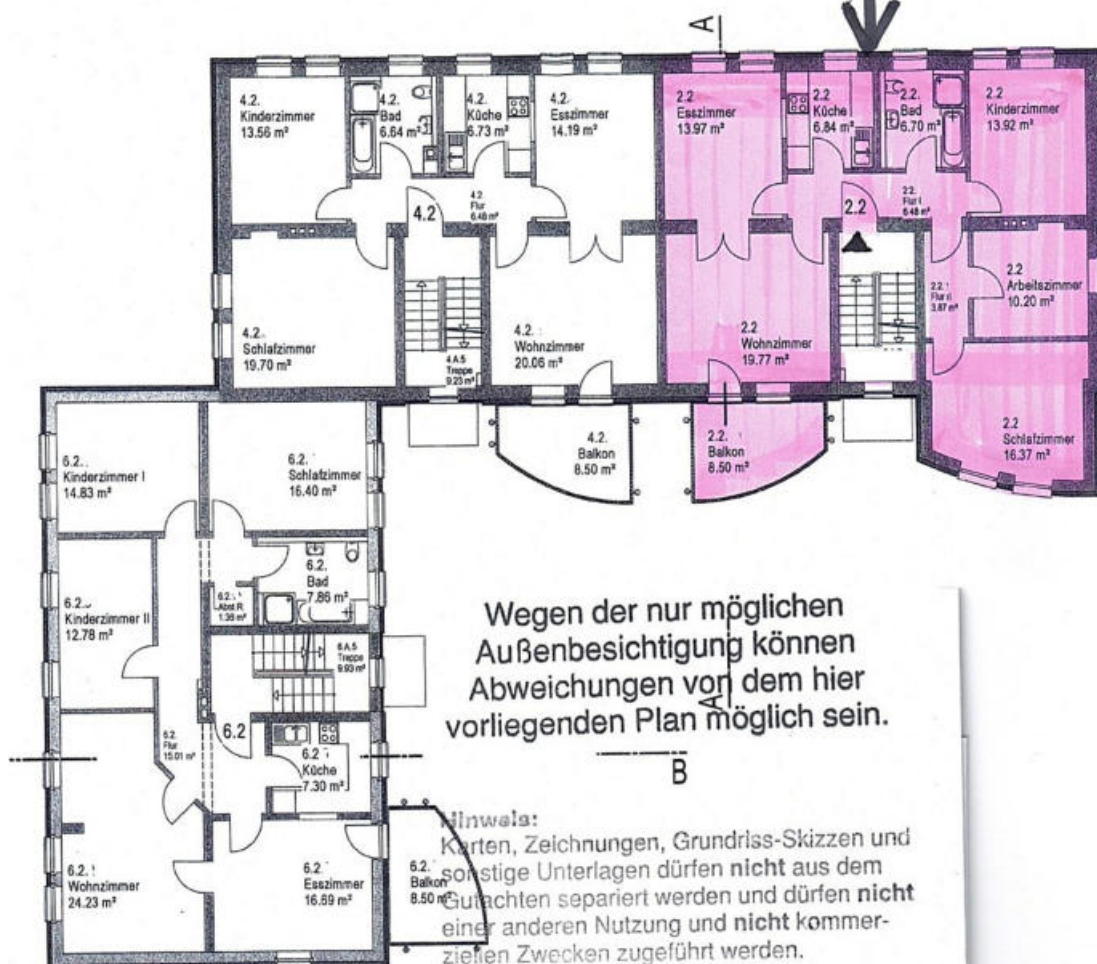
**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

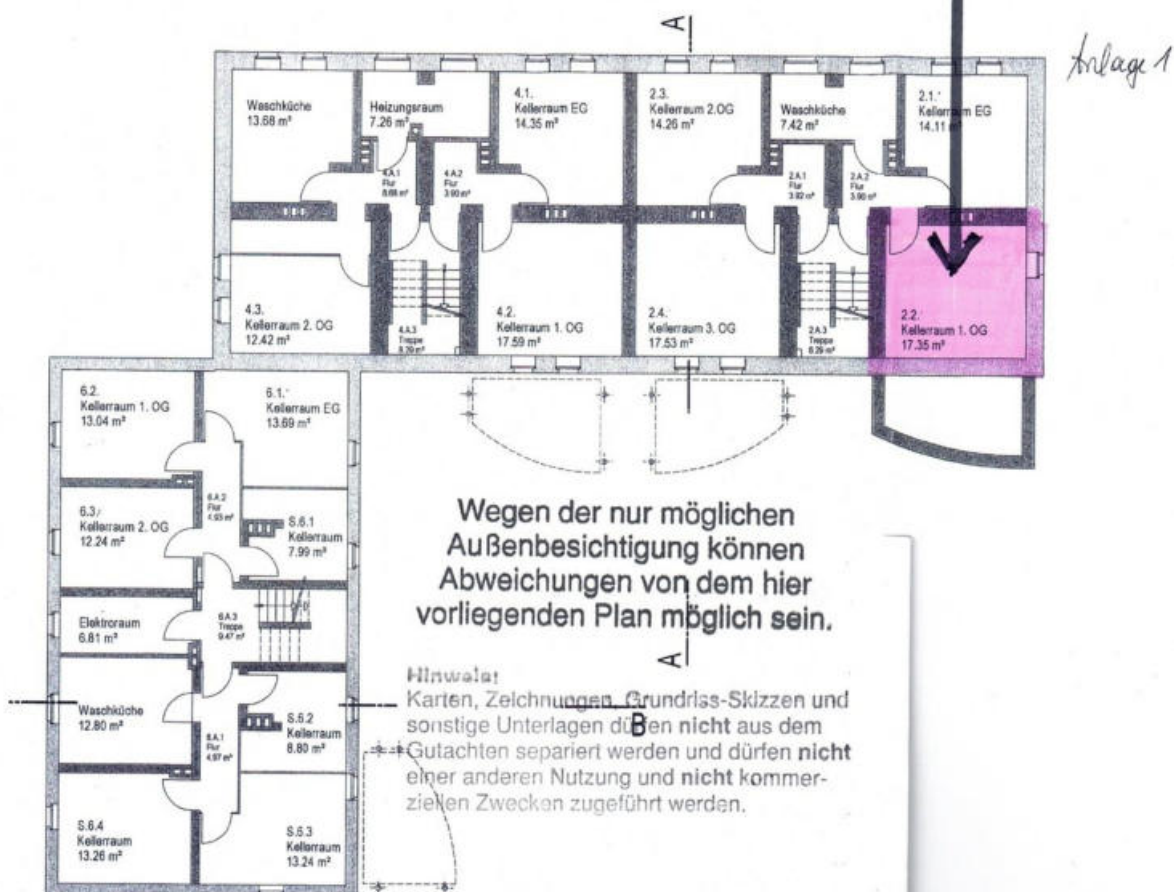
**Datenquelle**

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

# Wohnung Nr. 2.2 im 1.OG



## Kellerraum Nr. 2.2







Gesamtanlage mit Wohnung Nr. 2.2 im 1.OG



Wohnung im 1.OG



Eingangsbereich EG / Wohnung im 1.OG



Hausansicht von Straße Am Schlosspark aus



Wohnung im 1.OG



Wegeführung und Grünanlage im Hof





Eingangsbereich mit Briefkastenanlage /  
Briefkasten der Wohnung oben links defekt



urspr. Treppenhaus aus der urspr. Bauzeit



beschädigte Stufe



Wohnungstür im 1.OG



Wohnungstür



Kellerraum Nr. 2.2 (rechts)





Waschmaschinenplatz im Keller



im allg. Kellerbereich neuere Leitungen aus vmtl. ca. 2007 sichtbar