

Az. 61 K 71/24

Gutachten Nr. W 11/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB des im Wohnungsgrundbuch von
Wiesbaden-Innen, Blatt 39061, eingetragenen
570/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhaus und einem Hinterhaus bebauten
Grundstück 65195 Wiesbaden, Bülowstraße 13 verbunden
mit dem **Sondereigentum an der im Hinterhaus gelegenen
Wohnung Nr. 13**

Stichtag der Wertermittlung: **21. März 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 27. März 2025

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 13
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 14
4.1 Gebäude	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 16
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 17
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 18
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 19
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 19
4.5 Baulicher Zustand	Seite 19
4.6 Nebengebäude	Seite 19
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 20



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 22
7	Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums	Seite 22
7.1	Restnutzungsdauer	Seite 23
7.2	Rohertrag	Seite 25
7.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 26
7.4	Jahresreinertrag	Seite 27
7.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 28
7.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 28
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 28
7.8	Ertragswert	Seite 28
8	Vergleichswertverfahren	Seite 29
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 29
8.2	Vergleichswert des Sondereigentums	Seite 34
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 35
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 35
9.2	Verkehrswert	Seite 36
	Anlagen 1 bis 5	Seite 37 - 46

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

<u>Objekt:</u>	Wohnung Nr. 13 im 2. Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses Bülowstraße 13 65195 Wiesbaden
Wertermittlungsstichtag:	21. März 2025
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	397.000,00 €
Art der Nutzung:	Sondereigentum Wohnung Nr. 13 im 1. Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses Bülowstraße 13
Wohnfläche:	rd. 105,74 m ²
Anzahl der Räume:	2 Zimmer, offene Küche, Bad/ WC, Flur und 2 Balkone, Treppenhaus
Nutzflächen:	1 Abstellkeller Nr. 13 im Kellergeschoss
Miteigentumsanteil:	570/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bülowstraße 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 13
Sondernutzungsrecht:	Nicht bekannt
Grundstücksgröße:	567 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwertanteil:	rd. 35.600,00 € (570/10.000 ME)
Baujahr:	ca. 1901
Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Ertragswert:	rd. 390.000,00 €
Vergleichswert:	rd. 397.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 02.01.2025, welches mir zusammen mit dem Beschluss Aktenzeichen 61 K 71/24 vom 04.12.2024 am 06.01.2025 zuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 02.01.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **21. März 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Objektbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle aus den Bauakten übernommen.
Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden-Innen Blatt 39061 in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes wurde nicht überprüft, ob in der Teilungserklärung gem. § 8 WEG bzw. in den Vereinbarungen oder Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft in Form von Niederschriften wertbeeinflussende Vereinbarungen enthalten sind.
Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Zusammenhang mit einer Veräußerung entschädigungslos übernommen werden und das notwendige Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
- 1.3.3 Von der Eigentümerin eingebrachte Einrichtungsgegenstände werden in der Wertermittlung betragsmäßig nicht berücksichtigt.
- 1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

1.4.3 Software

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.12.2005 - WE 6301 – 632168/05 – Nachtrag zu Bescheinigung WE 190/97; eingetragen am 21.12.2007.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 71/24); eingetragen am 05.12.2024.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht werden.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden enthielt gemäß Auskunft vom 11.02.2025 zum Wertermittlungsstichtag das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragung.

Denkmalschutz: Entsprechend der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen für die Stadt Wiesbaden steht das Gebäude Bülowstraße 13 als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz. Alle das historische Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung Nr. 13 wurde zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin bewohnt. Es gibt keine weiteren Informationen über mögliche Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Wiesbaden-Innen Blatt 39061 sind keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen vermerkt.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es standen keine Angaben zum Versicherungswert der Brandversicherung, zum Einheitswert und über frühere Wertermittlungen zur Verfügung.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 285.500)

Makrolage

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

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

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

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



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,2 km westlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Innenstadtlage von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Luisenforum' rd. 1 km südöstlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

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

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

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Wohnsammelstraße und der Nähe zu einer Durchgangsstraße, dem Zietenring sowie dem insgesamt städtisch geprägten Umfeld angespannt.

Der Objektstandort wird auch entsprechend dem gutachterlichen Eindruck vor Ort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert.

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

Demografische Entwicklung

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

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

Verkehrslage

Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B54, B417 und B262 sowie über die Autobahnen A643, A66 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 3,2 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Dotzheim'. Die Bushaltestelle 'Zietenring' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Wiesbaden und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 32 km.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

Das Umfeld des Objekts verfügt, unter Beachtung der Nähe zur Stadtmitte von Wiesbaden mit sämtlichen grundlegenden öffentlichen und privaten Einrichtungen, über eine „gute“ Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in der Innenstadt von Wiesbaden fußläufig zur Verfügung.

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern vollzogen. Bei geschlossener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Bülowstraße. Von der Bülowstraße und dem nahe gelegenen Zietenring gehen tagsüber und nachts Lärmbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus.

Der Lärmpegel des Straßenverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 65 bis 69 db(A).

Die Wohnung Nr. 13 liegt auf der Rückseite und dem Innenhofbereich des Hauses Bülowstraße 13. Die Wohnung Nr. 13 hat aufgrund der Innenhoflage eine absolut ruhige Lage ohne wesentliche Beeinträchtigungen.

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage in einem Wohngebiet des Stadtteil Westend/Bleichstraße, der Nähe zur Stadtmitte von Wiesbaden, des Umfeldes und aufgrund der guten Infrastruktur sowie den vergleichsweise normalen Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjekts wird gemäß der 13. Fortschreibung des Wiesbadener Mietenspiegels ebenfalls als mittlere Wohnlage eingestuft.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 17 Flurstück 619/7

Größe des Grundstücks **A = 567 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage an der Bülowstraße.

Form: Annähernd regelmäßige trapezförmige Grundstücksgestalt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Grenzverhältnisse

Entsprechend den Darstellungen in der Liegenschaftskarte wird unterstellt, dass die auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Gebäude innerhalb der eigenen Grenzen und mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet wurden. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht erkennbar.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Bülowstraße. Die Bülowstraße ist eine voll ausgebaute innerstädtische Wohnsammelstraße mit beidseitigen Gehwegen.

Der Zugang zu dem Bewertungsgrundstück und die Zufahrt zum Innenhof erfolgen direkt von der Bülowstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)**Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden liegt das Grundstück im Ortsbezirk „Westend, Bleichstraße“ im Bereich einer gemischten Baufläche (M).



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1991/02 „Dürerplatz/Sedanplatz“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl)

GFZ = 2,4 / (Geschossflächenzahl)

VI = 6 Vollgeschosse

g = Geschlossene Bauweise

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen waren keine Informationen zu dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks zu entnehmen. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist für die Wohnung Nr. 13 nicht wertrelevant.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus Bülowstraße 13 in dem sich die Wohnung Nr. 13 befindet. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen sowie den aus den vorliegenden Unterlagen entnommenen Angaben und unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Gebäude**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

6-geschossiges Vorderhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Attikageschoss in Satteldachkonstruktion.

Die Wohnung Nr. 13 befindet sich in dem im Innenhofbereich gelegenen Hinterhaus. Einseitig angebautes 3-geschossiges Wohnhaus, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Pultdachkonstruktion. In dem Hinterhaus befinden sich 2 Wohneinheiten.

Baujahr

Die Ursprungsbaugenehmigung lag im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht vor. Es wird ungeprüft unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus entsprechend den Vorgaben und Auflagen der Baugenehmigung errichtet wurde.

Entsprechend den aus der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird unterstellt, dass das Wohnhaus circa im Jahr 1901 errichtet wurde. Als Baujahr des Mehrfamilienhauses wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1901** in Ansatz gebracht. Folgende wesentlich Baumaßnahmen wurden genehmigt:

- Baugenehmigung 63020/50046/98 vom 09.01.1998 „Sanierung Wohnhaus mit 15 WE, Anbau eines Personenaufzuges“
- Baugenehmigung 63020/51689/97 vom 12.02.1998 „Abbruch westlicher Hofbau und Hofkeller“



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

- Baugenehmigung 63020/50046/98 vom 23.10.1998 „DG-Ausbau, Anbau Personenaufzug, Balkon und Parksysteem“
- Baugenehmigung 630204/51812/96 vom 15.10.1996 „Sanierung der denkmalgeschützten Fassade“
- Baugenehmigung 630204/51691/99 vom 28.03.2000 „Aufstockung Mehrfam.-Whs. – geänderte Ausführung“

Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden wie folgt erteilt:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Landeshauptstadt Wiesbaden Aktenzeichen WE 190/97 vom 13.11.1997
- Nachtrag WE 6301-632168/05 vom 23.12.2005
- Nachtrag WE 6301-633307/20 vom 31.07.2020

Es wird unterstellt, dass das Vorder- und das Hinterhaus im Rahmen der Aufteilung in Sondereigentum im Jahr 1998/1999 saniert und modernisiert wurden.

In der Wohnung Nr. 13 wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt:

- 2013 Modernisierung im Innenausbau
- 2014 Ausbau des Bades
- Erneuerung der Gas-Etagenheizung

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 13 liegt im 2. Obergeschoss, des Hinterhauses Bülowstraße 13 und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert

(s = straßenseitig, h = innenhofseitig, i = innenliegend):

Zimmer 1 im DG	rd. 12,17 m ² h (Zimmer 1 und 2 verbunden)
Zimmer 2 im DG	rd. 11,31 m ² h
Bad DG	rd. 8,91 m ² h
Flur DG	rd. 4,36 m ² i
Balkon DG	rd. 1,50 m ² h
Zimmer 3 im 1. OG	rd. 38,35 m ² h
Balkon 1. OG	rd. 1,50 m ² h
Wohnfläche	rd. 78,10 m²
Treppenhaus	rd. 27,64 m ²
Treppenhaus	rd. 105,74 m²

Die Wohnung Nr. 13 verfügt über einen Abstellkeller Nr. 13 im Kellergeschoss.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. 13 nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnfläche wird in dem vorliegenden Gutachten entsprechend den Angaben in den vorliegenden Grundrissen und der in der Anlage beigefügten Zusammenstellung der Wohnflächen nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenaufstellung hat die Wohnung Nr. 13 im Bereich der Wohnräume eine mietfähige Wohnfläche von ca. **78,10 m²**. Der Zugang vom Erdgeschoss zu der Wohnung und die Verbindung zwischen den im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss gelegenen Wohnräumen erfolgt über ein Treppenhaus mit einer Größe von ca. **27,64 m²**.

Die Balkone der Wohnung wurden mit 1/2 der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Beton oder Bruchsteine
Außenwände: Ziegelmauerwerk in allen Geschossen
Innenwände: Mauerwerk und Fachwerkwände
Decken: Stahlbetonträgerdecke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken über den Obergeschossen

Treppen

Zweiläufige gewendelte Treppe aus Stahl mit aufgelegten Trittstufen mit Geländer aus Schmiedeeisen und Handlauf aus Holz. Treppenpodesten mit Terrazzobelag. Der Zugang zu dem Spitzboden mit der Etagenheizung erfolgt über eine Ausziehleiter aus Holz.

Dach

Pultdach mit Kunstschiefer gedeckt. Dachaufbauten mit Kunstschiefer verkleidet. Dachflächen auch im Spitzbodenbereich gedämmt und verkleidet.

Fassade

Fassade und Sockel mit Sichtmauerwerk.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Hinterhaus und dem Treppenhaus erfolgt vom Innenhof. Eingangstür aus Holz mit Glasausschnitt. Briefkastenanlage im Durchgang vom Vorderhaus zum Innenhof. Klingel- und Gegensprechanlage im Eingangsbereich des Innenhofes auf der Straßenseite.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Die Wohnung wird über eine im Spitzboden der Wohnung Nr. 13 eingebaute Gas-Etagenheizung beheizt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Im Bad erfolgt die Beheizung über einen Heizschlauch.

Auflagen des Immissionsschutzes sind nicht bekannt und wurden nicht geprüft.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Gas-Etagenheizung.

Sanitäre Einrichtungen

Bad im Dachgeschoss mit eingebauter Badewanne und bodengleicher Dusche, wandhängende WC-Anlage mit Spülkasten und Waschtisch.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Ausreichende Anzahl von Schaltern und Steckdosen in einer dem Standard des Jahres der Modernisierung entsprechender Ausführung. Unterverteilung mit Kippsicherungen.

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

Antenne/ Kabelanschluss

Es wird unterstellt, dass die Wohnung über einen Kabelanschluss mit den üblichen Fernsehprogrammen versorgt wird.

Fenster

Holzfenster und Balkontüren mit Isolierverglasung ohne Rollläden.

Türen

Wohnungseingangstür im Erdgeschoss aus Holz.
In den Wohnräumen Holztüren in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer und offene Küche im 2. Obergeschoss:

Bodenbelag: Fertigparkett als Schiffsboden

Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: abgehängte Decke mit Einbauleuchten gestrichen

Schlafzimmer im Dachgeschoss:

Bodenbelag: Parkett

Wandbekleidung: Glasfliestapeten gestrichen

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Bad/WC:
 Bodenbelag: Steinzeugfliesen
 Wandbekleidung: großformatige Fliesen
 Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In dem Wohnzimmer im 2. Obergeschoss wurde eine Küchenzeile eingebaut und im Treppenhaus ist ein Einbauschränk vorhanden.

In der vorliegenden Bewertung werden keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung hat als „Maisonettewohnung“ eine für die Wohnnutzung zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Wohnung ist vom Erdgeschoss zugänglich. Auch die Wohnräume im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind über das Treppenhaus begehbar. In den Geschossen sind keine „gefangenen Räume“ vorhanden.

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Haus und die Wohnung verfügen über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung der Wohnung Nr. 13 ist wegen der Ausrichtung der Wohnräume zum Innenhof nicht möglich. Das Bad kann über ein Fenster be- und entlüftet werden.

Die Wohnung verfügt über zwei vergleichsweise nur eingeschränkt nutzbaren Balkone, die vom Wohnzimmer im 2. Obergeschoss und vom Schlafzimmer im Dachgeschoss zugänglich sind.

Die Wohnung hat aufgrund der Innenhoflage mit den umliegenden mehrgeschossigen Wohngebäuden und den auf der Westseite gelegenen Balkonen eine der Tageszeit entsprechende eingeschränkte Sonneneinstrahlung.

4.1.7 Besondere Bauteile

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone. Boden gefliest mit Geländer aus Stahl.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Das Hinterhaus Bülowstraße 13 verfügt über keine besonderen Betriebseinrichtungen.

4.2 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) existiert nicht. Gebäude, die als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz stehen, sind von der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises ausgenommen.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.



• sachkundig
 • objektiv
 • vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.3 **PKW-Stellplätze/ Garage**

Die Wohnung Nr. 13 verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz im Innenhof oder an den im Innenhof gelegenen Doppelparkern.

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen die erforderlichen Stellplätze im Innenhof und auf Doppelparkern zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 **Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen**

Der Innenhof und der Zugang zu dem Hinterhaus wurde mit Natursteinpflaster befestigt. Weiterhin wurde der Hof und die Zufahrt zu den Doppelparkern mit Rasengittersteinen angelegt. Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage des Vorgartens befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand.

4.5 **Baulicher Zustand**

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung in den zugänglichen Bereichen befindet sich das Hinterhaus in einem dem Objektalter entsprechenden normalen baulichen Zustand. In den zugänglichen Bereichen des Gebäudes waren visuell keine Bauschäden und keine Baumängel feststellbar.

Die Wohnung Nr. 13 hatte zum Wertermittlungsstichtag einen sehr guten Unterhaltungs- und Renovierungszustand. Geringe Unterhaltungsmaßnahmen werden aus Sicherheitsgründen in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

4.6 **Nebengebäude**

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Nebengebäude. In den Innenhof wurden Doppelparker eingebaut.

4.7 **Gesamtbeurteilung**

Die Wohnung Nr. 13 eignet sich unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsgrundstücks in einem Wohngebiet der Stadt Wiesbaden, der Lage der Wohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des Hinterhauses, der zeitgemäßen Ausstattung und der zweckmäßigen Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung.

Eine Verwertung erscheint insbesondere unter Berücksichtigung der sehr guten Ausstattung und der Nachfrage nach Wohnungseigentum am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum möglich.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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 €/m² 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.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6 Ermittlung des Bodenwertanteils

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

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Westend, Bleichstraße, für die Richtwertzone 5890052, in der das Bewertungsgrundstück liegt, festgestellt:

1.100,00 €/m² ebf

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

- Qualität = Baureifes Land
- Art der Nutzung = Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Fläche des
Richtwertgrundstücks = Keine Angaben
- Wertrelevante
Geschossflächenzahl = 2,40
- Beitrags- und abgabe-
rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses besteht keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertanteils von Eigentumswohnungen von der Geschossflächenzahl oder der Grundstücksgröße.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Stadt Wiesbaden im Innenstadtbereich. Eine Veränderung des Bodenrichtwertes seit dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird der Bodenrichtwert bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Sondereigentums als angemessen in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Der Bodenwertanteil, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

570/10.000 Miteigentumsanteil an 567 m ² Grundstück	
570/10.000 von 567 m ²	= 32,32 m ²
32,32 m ² x 1.100,00 €/m ²	= 35.552,00 €
Bodenwertanteil	= 35.552,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 35.600,00 €

7 Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums

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 **Rohrertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohrertrag 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 in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Gegebenenfalls bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Hinterhauses eine Wohnfläche von ca. **105,74 m²**. In der Wohnfläche ist das Treppenhaus als Zugang zu den in den Etagen gelegenen Wohnräumen mit einer Größe von rd. 27,64 m² entfallen.

7.1 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird mit rd. **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hinterhaus und die Wohnung Nr. 13

Das im Jahr 1901 errichtete Wohnhaus wurde insbesondere im Jahr 2013 umfangreich modernisiert.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	Teilbereiche
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	
Summe		12,0	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1901 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Hinterhaus (und Wohnung Nr. 13) <u>fiktives</u> Baujahr 1986	
Gesamtnutzungsdauer	GND 80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 41 Jahre

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

7.2 Rothertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rothertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rothertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Ansatz für die zum Wertermittlungsstichtag **marktüblich erzielbare Miete** für das Bewertungsobjekt basiert auf dem aktuellen Mietenspiegel der Landeshauptstadt Wiesbaden.

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

Die entsprechend dem Mietenspiegel wird für die „vollmodernisierte“ Wohnung Nr. 13 im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des Hinterhauses als Baualtersklasse das Jahr der Modernisierung in Ansatz gebracht. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. **105,74 m²** wird nach dem Mietenspiegel in die Baualtersklasse der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen Gruppe **IV**, Baujahr vom 01.01.2000, **C**, Wohnungen ab 100 m², **b**, mit Heizung und Bad, eingeordnet. In einer **mittleren Wohnlage** ergibt sich eine Mietpreisspanne von 9,97 €/m² bis 12,77 €/m² und ein Mietzins von i.M. 11,37 €/m².



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Für die Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss, der zeitgemäßen Ausstattung, den aktuell vergleichsweise am örtlichen Mietmarkt erzielbaren Mieten und den wertbestimmenden Merkmalen ein Mietzins von 12,50 €/m² in Ansatz gebracht.

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag wie folgt darstellen:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 13	105,74	12,50	1.322,00	15.864,00
	105,74		1.322,00	15.864,00

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

Rohertrag = rd. 15.864,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

- Verwaltungskosten (2,7 %)
Wohnung jährlich = 429,00 €

- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
2 % von 15.864,00 € = 317,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,3 %)
14,00 €/qm und Jahr x 105,74 m² = 1.480,00 €

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 2.226,00 €
(ca. 14,0 % des Jahresrohertrages von 15.864,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden können. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$15.864,00 \text{ € } \cdot 2.226,00 \text{ €} = 13.638,00 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2025 und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung

bestimmt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Wohnungseigentum (vermietet), Restnutzungsdauer ≥ 20 - ≤ 50 Jahre, einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,6$ ermittelt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der Grundrissgestaltung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Wohnungen im Sondereigentum im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszins von **p = 2,0 %** zugrunde.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

$$\begin{array}{l} \text{Verzinsungsbetrag des Bodenwertes} \\ 2,0 \% \text{ von } 35.552,00 \text{ €} \end{array} = 711,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$13.638,00 \text{ € } \cdot 711,00 \text{ €} = 12.927,00 \text{ €}$$



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 41 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $p = 2,0 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 27,799** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

$$27,799 \times 12.927,00 \text{ €} = 359.358,00 \text{ €}$$

7.6 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 35.552,00 €
(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)
Ertragswert der baulichen Anlage = 359.358,00 €
Vorl. Ertragswert = 394.910,00 €

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Für geringe Renovierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von ca. 5.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.8 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert	=	394.910,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	./.	<u>5.000,00 €</u>
Ertragswert	=	389.910,00 €
Rundung	+	<u>90,00 €</u>
Ertragswert gerundet	=	<u>390.000,00 €</u>
		=====



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

8 Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.1 Ermittlungsgrundlagen

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr bis 1918, mit einer Wohnfläche von 80 m² bis 119 m², im Stadtbezirk Westend insgesamt 9 Kauffälle mit einem Mittelpreis von **3.563,00 €/m²** registriert.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen vor, die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Baujahr,
- Wohnungsgröße,
- Ausstattung,
- Unterhaltungszustand,
- Erschließungszustand.

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise aus dem Stadtgebiet von Wiesbaden zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Bezirk	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ² WF
1	Westend	Bülowstraße	1.100	1900	83,00	292.000,00	3.518,00
2	Westend	Seerobenstraße	1.100	1899	93,50	395.000,00	4.225,00
3	Westend	Seerobenstraße	1.100	1899	91,00	425.000,00	4.670,00
4	Westend	Seerobenstraße	1.100	1899	108,00	505.000,00	4.676,00
5	Westend	Seerobenstraße	1.100	1897	94,00	470.000,00	5.000,00
6	Westend	Yorckstraße	1.100	1897	94,50	410.000,00	4.339,00
7	Westend	Yorckstraße	1.100	1903	109,38	298.000,00	2.724,00
8	Westend	Dreiweidenstraße	1.100	1903	97,00	410.000,00	4.227,00
9	Westend	Lahnstraße	1.100	1904	92,38	332.500,00	3.599,00
10	Westend	Bismarckring	1.000	1901	96,00	372.000,00	3.875,00
						i.M. 4.085,00 €/m ²	

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmale. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:

BRW-Vergleichsfall €/m ²	BRW- Wertermittlungsobjekt €/m ²	Korrekturfaktor %
1.100	1.100	1,00
1.000	1.100	1,06

Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise/m² Wohnfläche:

Nr.	Stadtbezirk	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ² WF
1	Westend	Bülowstraße	1.100	3.518,00	1,00	3.518,00
2	Westend	Seerobenstraße	1.100	4.225,00	1,00	4.225,00
3	Westend	Seerobenstraße	1.100	4.670,00	1,00	4.670,00
4	Westend	Seerobenstraße	1.100	4.676,00	1,00	4.676,00
5	Westend	Seerobenstraße	1.100	5.000,00	1,00	5.000,00
6	Westend	Yorckstraße	1.100	4.339,00	1,00	4.339,00
7	Westend	Yorckstraße	1.100	2.724,00	1,00	2.724,00
8	Westend	Dreiweidenstraße	1.100	4.227,00	1,00	4.227,00
9	Westend	Lahnstraße	1.100	3.599,00	1,00	3.599,00
10	Westend	Bismarckring	1.000	3.875,00	1,06	4.108,00
Summe						41.086,00
Arithmetisches Mittel						4.108,60
Anzahl (n-1)						9,00
Quadratwurzel						448.664,04
Standardabweichung						669,82
Variationskoeffizient						0,16

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle.

Es zeigt sich, dass eine gute Streuung der vorliegenden Vergleichskaufpreise um den Mittelwert vorhanden ist. Aus den vorliegenden Vergleichswerten ergibt sich ein Variationskoeffizient in Höhe von $V = 0,16$, der die gute Streuung bestätigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.

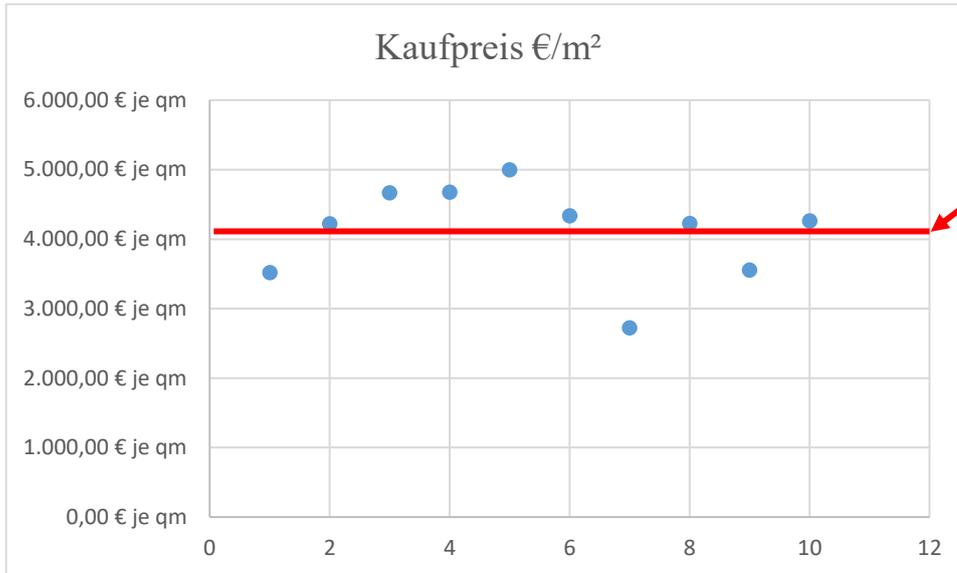


VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



Arithmetisches Mittel

Niedrigster Quadratmeterpreis: 2.724,00 €/m²
 Höchster Quadratmeterpreis: 5.000,00 €/m²
 Arithmetisches Mittel: **4.109,00 €/m²**

Die vorliegenden und korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m² WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen im Stadtteil Westend von Wiesbaden. Sie gehören vollständig zum näheren Stadtteilbereich. Das Wertermittlungsgrundstück und die Wohnung Nr. 13 liegen in einem Wohngebiet und im Vergleich zu den Vergleichsobjekten in stadträumlich vergleichbarer Wohnlage.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

Die Vergleichsfälle wurden für bezugsfreie Wohnungen ermittelt.

In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Es wird unterstellt, dass die Wohnung uneingeschränkt verfügbar ist.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Besondere Merkmale

Die Merkmale Balkon und Terrasse wirken sich auf den Kaufpreis aus. Der Wohnungsmarkt ordnet einer Wohnung mit Balkon oder Terrasse einen höheren Wohnwert zu als einer Wohnung ohne Balkon. Hierbei sind die Nutzung, Größe und Schnitt sowie die Lage und die Himmelsrichtung zu beachten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Balkone mit eingeschränkter Größe und Qualität sowie einer der Tageszeit entsprechenden vergleichsweise geringen Sonneneinstrahlung. Aufgrund der Lage und der möglichen Nutzung werden geringere Kaufpreise erzielt.

Abschlag vom Mittelwert - 3 % = - 123,00 €/m²

Die Wohnung Nr. 13 verfügt über eine dem Baujahr entsprechende vergleichsweise hochwertige und zeitgemäße Ausstattung.

Zuschlag zum Mittelwert + 5 % = + 205,00 €/m²

Wohnräume normal nutzbar

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Ober- und Dachgeschoss ohne Aufzug. Aufgrund der Geschosslage im 2. Ober- und Dachgeschoss werden vergleichbare Kaufpreise erzielt.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die Wohnung Nr. 13 hat eine Größe von rd. 105,74 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 83 m² bis rd. 109 m².

Aus der Wohnungsgröße des Wertermittlungsobjekts im Vergleich zu den Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede. Unter Berücksichtigung eines Flächenanteils von rd. 27,64 m² im Bereich des Treppenhauses werden vergleichsweise geringere Kaufpreise erzielt.

Abschlag vom Mittelwert - 10 % = - 411,00 €/m²

Eigentum/Sondernutzung Stellplatz

Die Vergleichsobjekte verfügen wie das Wertermittlungsobjekt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in den Jahren 2023 und 2024 ermittelt. Entsprechend einer im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden sind im Jahr 2024 die ermittelten Durchschnittspreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen im Stadtgebiet von Wiesbaden um rd. - 1,5 % im Vergleich zu dem Vorjahr zurückgegangen und somit weitestgehend stabil geblieben.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der arithmetische Mittelwert wird unter Berücksichtigung der Lage des Wertermittlungsobjekts, der Ausstattung und den wertrelevanten Merkmalen nicht weitergehend an die aktuelle Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 3.780,00 €/m²

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für das Bewertungsobjekt wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

rd. 3.800,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.

8.2 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 13

(nach dem Vergleichsverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Abschläge, ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

105,74 m ² x 3.800,00 €/m ²	=	401.812,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.7)	./. =	<u>5.000,00 €</u>
Vergleichswert der Wohnung	=	<u>396.812,00 €</u>
Rundung	+ =	<u>188,00 €</u>
Vergleichswert der Wohnung gerundet	=	<u><u>397.000,00 €</u></u>



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den **570/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einem Hinterhaus bebauten Grundstück in 65195 Wiesbaden, Bülowstraße 13, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Hinterhaus gelegenen **Wohnung Nr. 13**, der

Ertragswert zu 390.000,00 €
(siehe Nr. 7.8 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 397.000,00 €
(siehe Nr. 8.2 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten. Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden sowohl als langfristige zweckgebundene Kapitalanlagen als auch als Renditeanlage zur Erzielung von Erträgen erworben. Sie werden gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den 570/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einem Hinterhaus bebauten Grundstück in 65195 Wiesbaden, Bülowstraße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hinterhaus gelegenen Wohnung Nr. 13, aus dem Vergleichswert in Höhe von

397.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Wiesbaden. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zu dem Innenstadtbereich von Wiesbaden um einen mittleren Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine überwiegend mittlere Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Die aktuelle Nachfrage nach Eigentumswohnungen in mittlerer Lage in einem Mehrfamilienhaus ist durchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichsweise geringen Angebot als auch an der vergleichsweise hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen in dem Innenstadtbereich und den Stadtteilen von Wiesbaden im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Kapitalanlage weiterhin gegeben.

2-Zimmer-Wohnungen in mittlerer innerstädtischer Lage sowie mit einer zeitgemäßen Ausstattung und zweckmäßigen Grundrissgestaltung verkaufen sich bei angemessenen Preisen mit einem normalen Vermarktungszeitraum. Aus Kapitalanlagegründen sind sowohl kleine als auch mittelgroße Einheiten gefragt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine weitere besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 7 Abs.2 ImmoWertV 21) entfällt.

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **570/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einem Hinterhaus bebauten Grundstück in 65195 Wiesbaden, Bülowstraße 13, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Hinterhaus gelegenen **Wohnung Nr. 13**, wird zum **Stichtag 21. März 2025** festgestellt zu

397.000,00 €

(in Worten: dreihundertsiebenundneunzigtausend Euro)

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

Aufgestellt:

Walluf, den 27. März 2025

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 46 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Wohnflächen
- Anlage 5: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

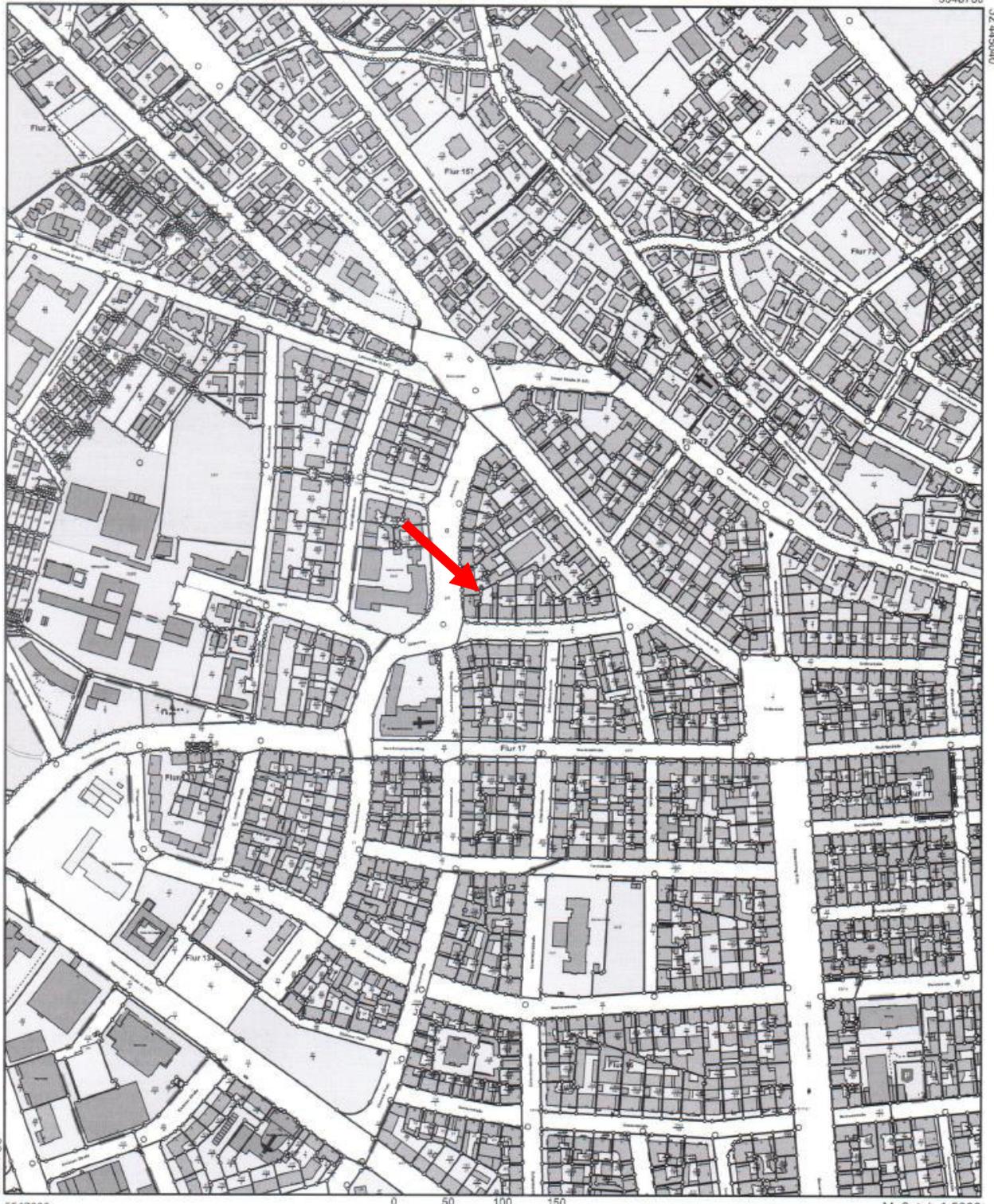
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 04.03.2025
Antrag: 202831560-1

Flurstück: 619/7
Flur: 17
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

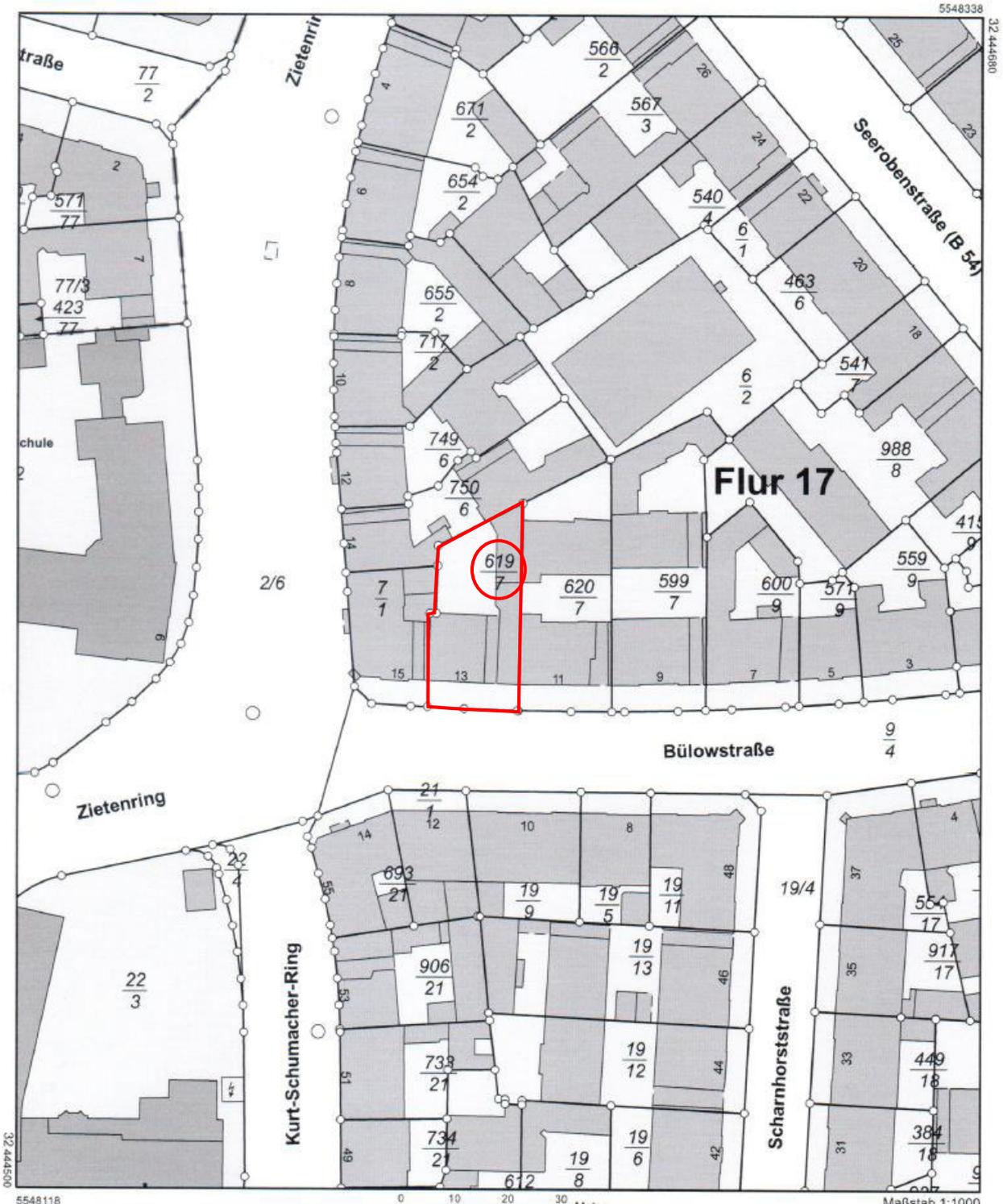
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

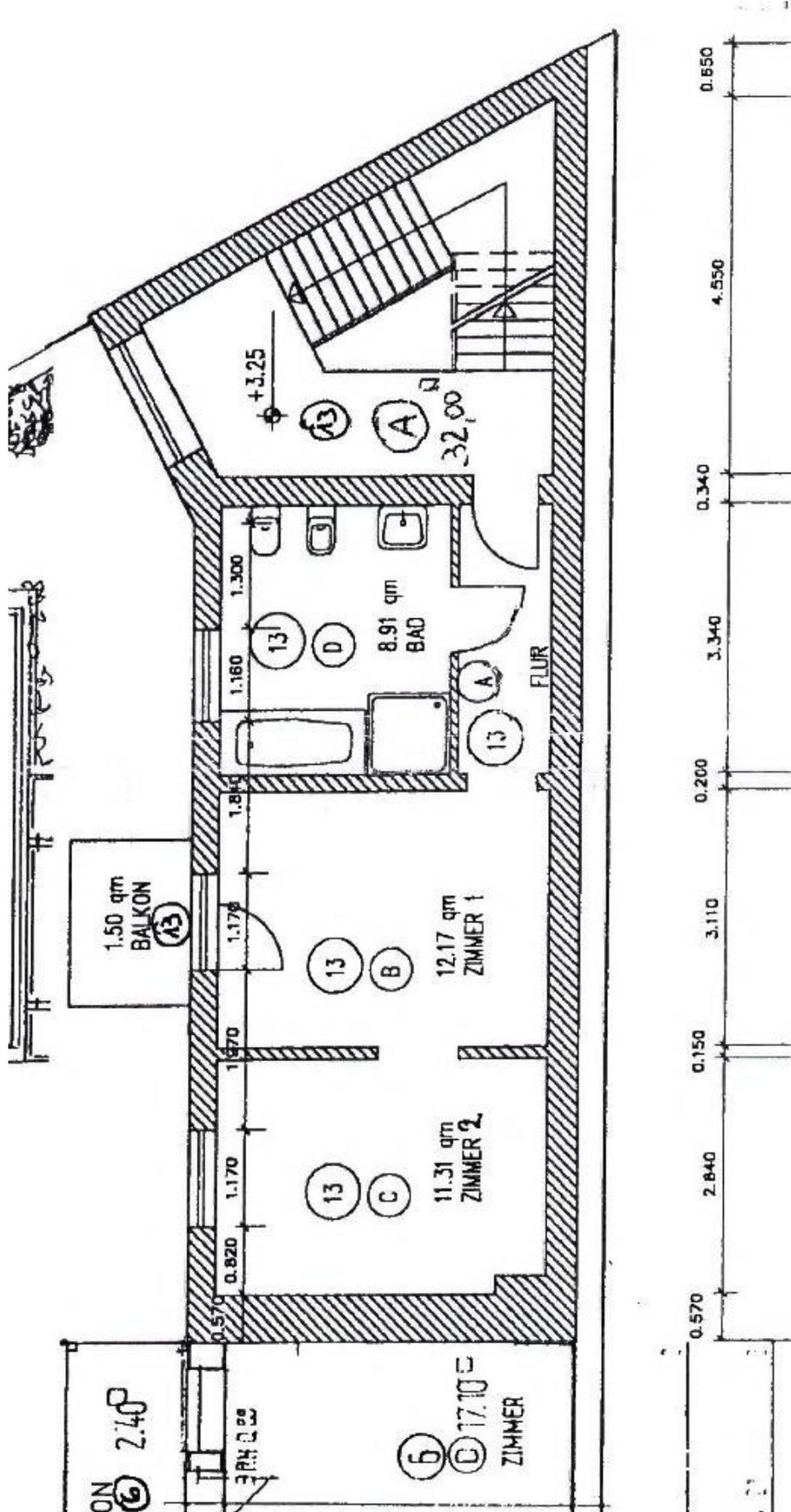
Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 15.01.2025
Antrag: 202779223-1

Flurstück: 619/7
Flur: 17
Gemarkung: Wiesbaden

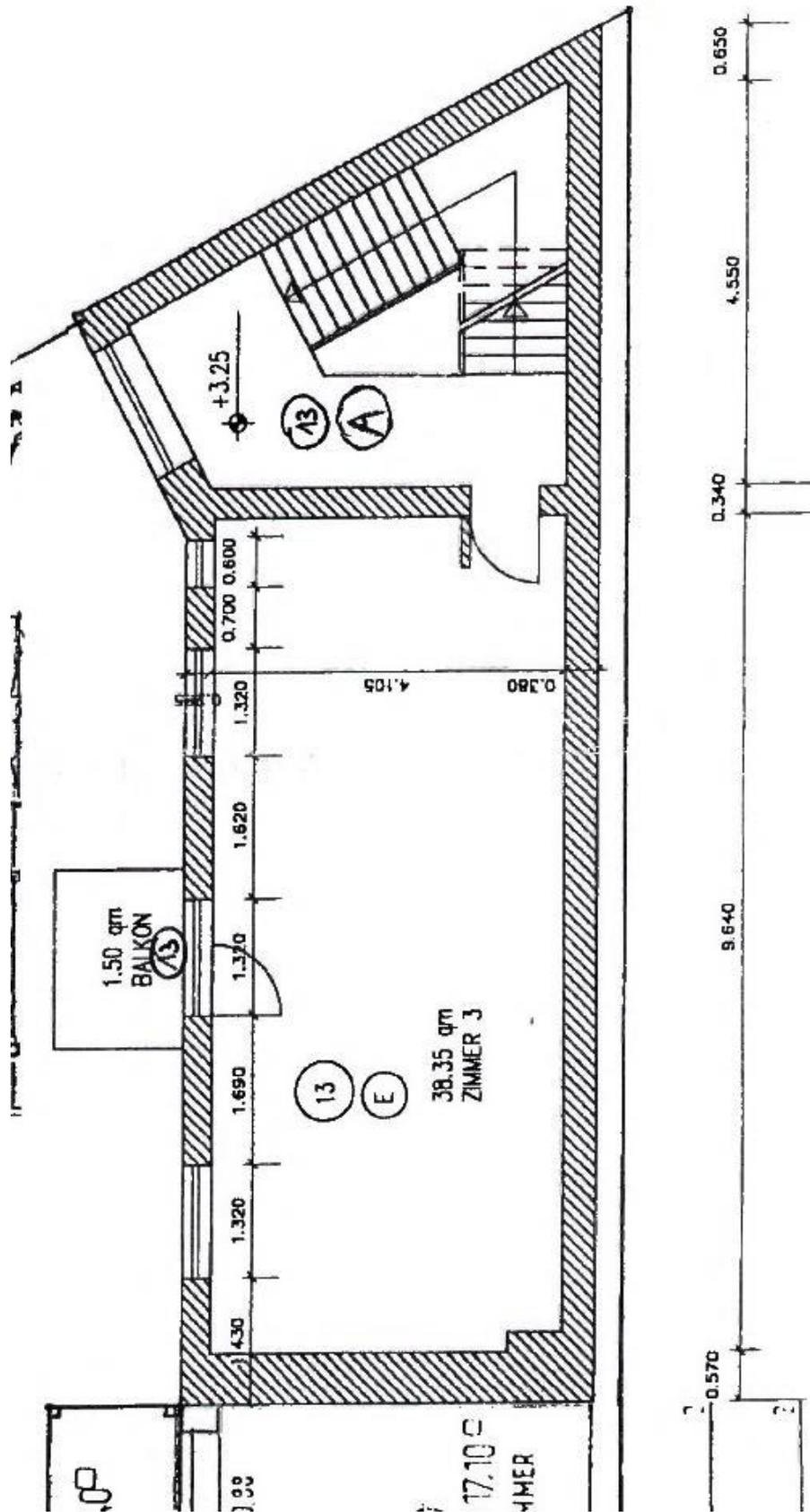
Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Grundriss – Dachgeschoss Hinterhaus



Grundriss – 2. Obergeschoss Hinterhaus



Anlage 4: Wohnflächen

Die Wohnflächen werden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Angaben zu den Wohnflächen nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnung 13**Hinterhaus 2. OG/DG**

Raum A	32.00 m ²
Raum B	12.17 m ²
Raum C	11.31 m ²
Raum D	8.91 m ²
Raum E	38.35 m ²
Balkon 1	1.50 m ²
Balkon 2	1.50 m ²

105.74 m²

Keller zu Whg. 13

6.46 m²

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses (Vorderhaus) von Süden



Foto 2: Zugang Hinterhaus

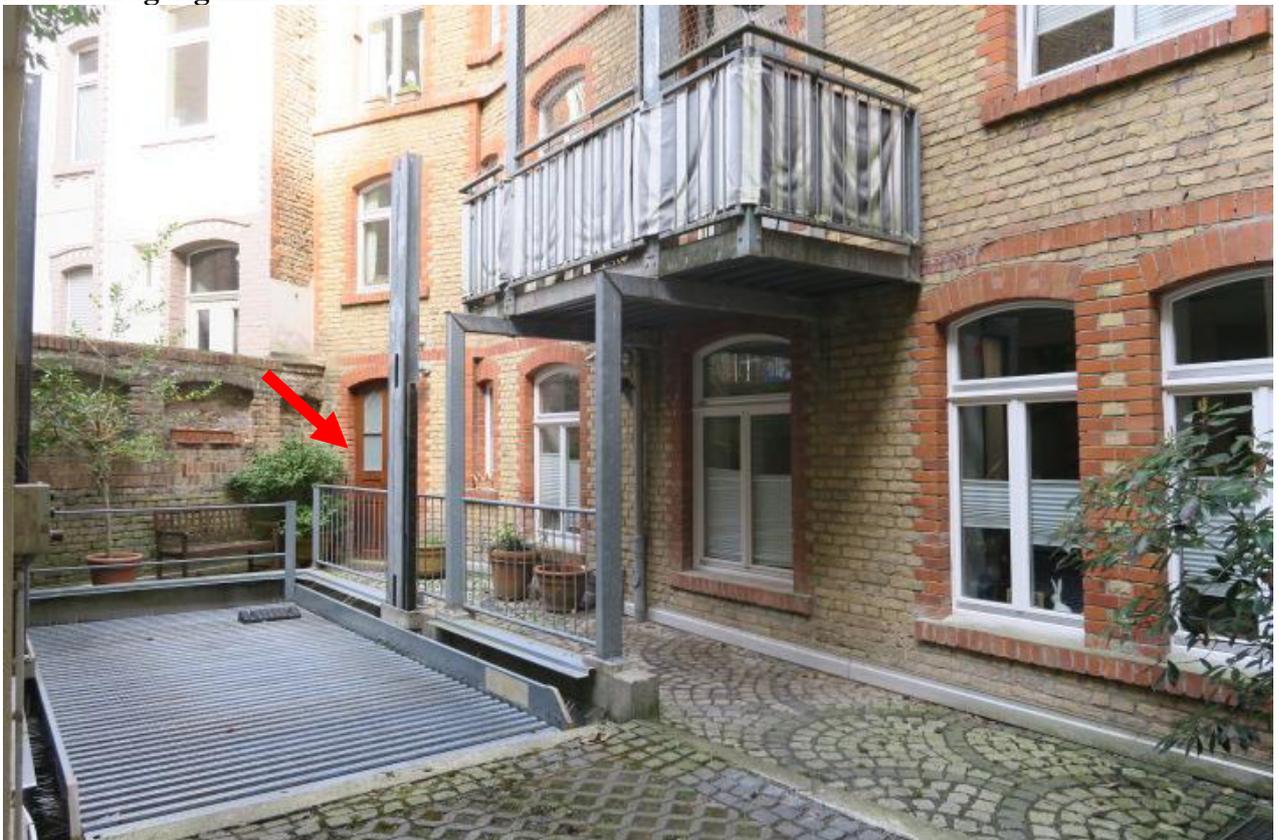


Foto 3: Ansicht Hinterhaus



Foto 4: Ansicht Hinterhaus

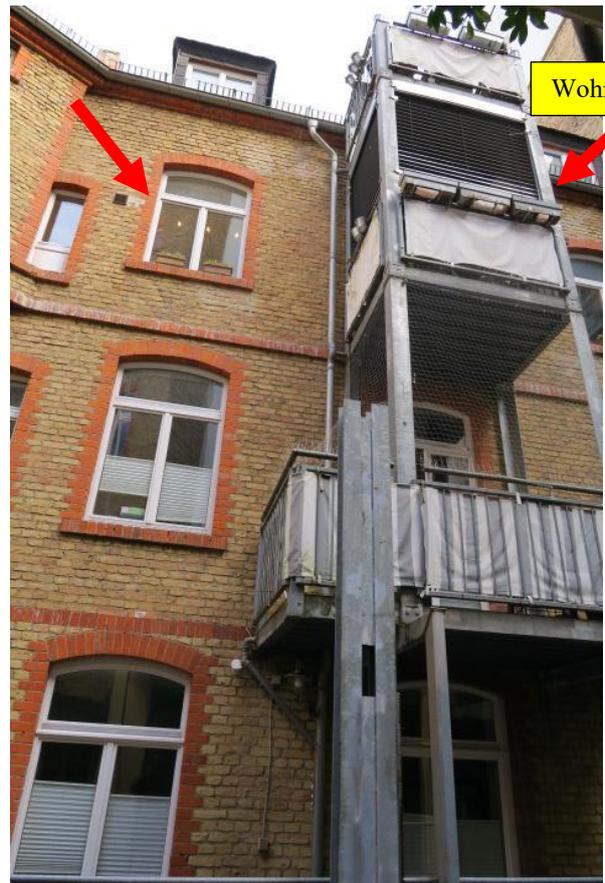


Foto 5: Wohnzimmer im 2. Obergeschoss



Foto 6: **Offene Küche im 2. Obergeschoss**



Foto 7: **Bad im Dachgeschoss**

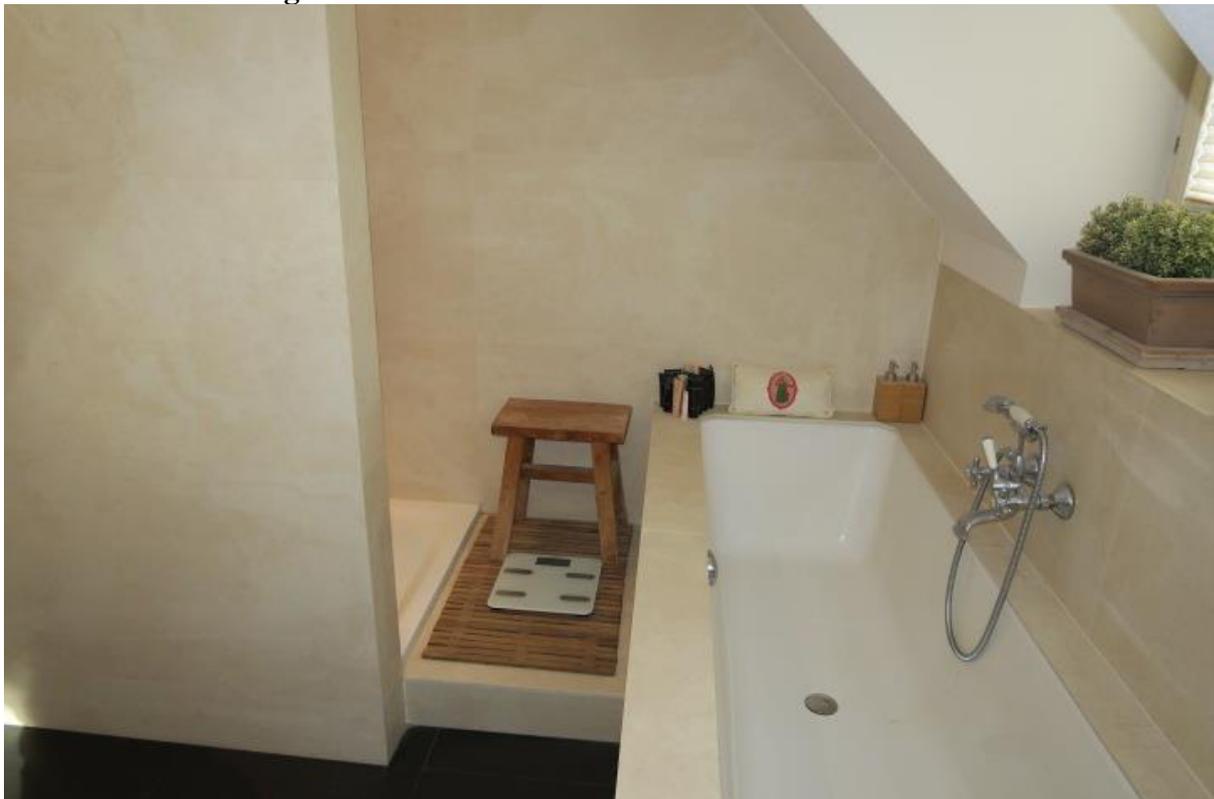


Foto 8: **Bad im Dachgeschoss**



Foto 9: **Treppenhaus Zugang 2. OG**



Foto 10: **Treppenhaus 2. OG**

