

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Sondereigentum
in einem gemischt genutzten
Gebäudeensemble
(Teileigentum MEA 79/100)
Sondereigentum Nr. 1

Anschrift: Auringer Str. 38
Laurentiusstr. 25
D-65207 Wiesbaden



Qualitätsstichtag: 28. Februar 2025

Wertermittlungsstichtag: 28. Februar 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 28.02.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 28.02.2025

Ertragswert Gesamtobjekt (MEA 100/100)	1.120.000 €
Sachwert Gesamtobjekt (MEA 100/100)	1.758.000 €
Verkehrswert Sondereigentum Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100)	960.000 €

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

960.000 €

Frankfurt am Main, den 19.04.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 61 K 72/24 vom 20.12.2024
- Grundbuchauszug Blatt 3329 vom 06.01.2025 des Grundbuchs von Naurod / Amtsgericht Wiesbaden (Teileigentumsgrundbuch)

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse über Gebäude A von Unter- bis Dachgeschoss des Architekten Roth aus Februar 1953
- Grundrisse über die Gebäude A bis C der Architekten Dehler / Möller aus Februar bzw. März 1988
- Grundriss über Erdgeschoss in Gebäude B des Architekten Koridass aus September 1992
- Baugenehmigung mit der Nummer 12/1953 über die Errichtung eines Wohnhauses mit Lagerhalle und Garagen vom 05.06.1953
- Baugenehmigung mit der Nummer 6302/2551/92 her-nv des Bauaufsichtsamts der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Fassadenänderung am Hinterhaus (Hofseite) vom 12.10.1992
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.04.2025
- Baulastenauskünfte der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 28.01.2025
- Baubeschreibung zum Stand Juni 1955
- Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. 423 / 1988 verhandelt am 15. November 1988 ohne Aufteilungsplan

Übersicht

Sondereigentum in Gebäudeensemble

		Verkehrswertgutachten	
		Stichtag: 28.02.2025	
Baujahr ca.		1954	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.		1985	
Gesamtnutzungsdauer		70	
Restnutzungsdauer		30	
Grundstücksgröße gesamt rd.		1.591 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) rd.		533 m ²	
GRZ	GFZ	0,54	0,60
Wohnfläche des Gesamtobjekts (MEA 100/100) ca.		227,30 m ²	
Gewerbefläche des Gesamtobjekts (MEA 100/100) ca.		967,06 m ²	
Wohnfläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		167,40 m ²	
Bürofläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		33,01 m ²	
Lagerfläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		143,08 m ²	
Werkstattfläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		697,39 m ²	

Sachwert Gesamtobjekt (MEA 100/100)

Baukostenindex	184,7
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	1.282.000 €
Bodenwert	756.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	2.038.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-280.000 €
Sachwert des Grundstücks	1.758.000 €
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	1.472 €/m ²

Ertragswert Gesamtobjekt (MEA 100/100)

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	84.583 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	14.014 €
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	11,73 €/m ²
Reinertrag p.a.	70.569 €
Liegenschaftszinssatz	4,25 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,78
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	1.400.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-280.000 €
Ertragswert	1.120.000 €
Ertragswert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	938 €/m ²

Verkehrswert Gesamtobjekt (MEA 100/100)

1.120.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche	938 €/m ²
Verkehrswert/JRoE	13,24 -fache
Verkehrswert/JReiE	15,87 -fache
Bodenwertanteil	67,50 %
Bruttorendite	7,55 %
Nettorendite	6,30 %

Verkehrswert Sondereigentum Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100)

960.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche	922 €/m ²
Verkehrswert/JRoE	13,24 -fache
Bruttorendite	7,55 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 20.12.2024 mit dem Aktenzeichen 61 K 72/24 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Sondereigentum in einem gemischt genutzten Gebäudeensemble in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Bewertet wird das Sondereigentum Nummer 1, verbunden mit einem Miteigentumsanteil von 79/100 am Grundstück gemäß WEG. Die Nutzung umfasst Wohn- und Gewerbeflächen.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 28.02.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 28.02.2025 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme von gesetzlichen Vertretern der Eigentümerin nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 28.02.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 28.02.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 28.02.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Gesetzliche Vertreter der Eigentümerin haben nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Teileigentumsgrundbuch)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 06.01.2025 (letzte Änderung vom 06.01.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Naurod
Blatt: 3329

Teileigentumsgrundbuch

79 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Naurod	2	283	Gebäude- und Freifläche Auringer Straße 38	768 m²
		2	284	Gebäude- und Freifläche Laurentiusstraße 25	823 m²
Grundstücksgröße gesamt					1.591 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und Gebäudeteilen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. I sowie Garage Nr. I.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 3329 und 3330).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch den zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.

Es besteht eine Miteigentümerordnung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 15.11.1988/12.06.1989 übertragen aus Blatt 1556, eingetragen am 04.08.1989.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 4:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 3 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan rot umrandeten Kellerraum) für den jeweiligen Eigentümer des 21/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Naurod Flur 2 Flurstücke 283 und 284 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. II Band 124 Blatt 3330; gemäß Bewilligung vom 15.11.1988/12.06.1989, eingetragen am 04.08.1989.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 72/24); eingetragen am 06.01.2025.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben auftragsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Gemäß dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 23.01.2025 über das Bewertungsobjekt mit dem Aktenzeichen 61 K 72/24 sind im Grundbuch eingetragene Belastungen bei der Bewertung unberücksichtigt zu lassen. Der Eintragung wird in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Die vom Grundbuchamt Wiesbaden zur Verfügung gestellte Teilungserklärung enthält zudem keinen Aufteilungsplan mit farblicher Markierung des Kellerraums auf den sich das Nutzungsrecht erstreckt. Den Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Wiesbaden ist hierzu ebenfalls kein Hinweis zu entnehmen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 61 K 72/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskünfte der Stadt Wiesbaden vom 28.01.2025 sind auf den beiden Bewertungsgrundstücken keine Baulasten eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß telefonischer Auskunft vom 17.04.2025 der Stadt Wiesbaden ist das Bewertungsobjekt zum Stand 17.04.2025 kein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Geoportal der Stadt Wiesbaden (<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>) die Wertermittlungsgrundstücke zum Stand 28.03.2025 als "Gemischte Baufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal der Stadt Wiesbaden nach (<https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan?pid=14344>) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "1967 / 02 Zwischen Auringer Straße und B 455", der am 09.08.1967 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Mischgebiet (MI)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: II
- geschlossene Bauweise
- Gebäudehöhe: max. 3,90 m (bei eingeschossiger Bauweise)
- Gebäudehöhe: max. 6,70 m (bei zweigeschossiger Bauweise)
- Sattel- und Flachdächer
- Dachneigung bei Satteldächer 21° a.T.
- Farbe der Dacheindeckung: bei Satteldächer rotbraun
- nicht zulässig sind Gauben, Drempe (Kniestöcke) und Zwerchgiebel

In Ergänzung zum Bebauungsplan "1967 / 02 Zwischen Auringer Straße und B 455" ist die Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung) vom 23.04.1979 rechtsgültig.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 12/1953 der Bauaufsicht vom Landrat des Main-Taunus-Kreises liegt vom 05.06.1953 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.1952 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Wohnhauses mit Lagerhalle und Garagen.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 6302/2551/92 her-nv des Bauaufsichtsamts der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt vom 12.10.1992 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.07.1990 erteilt. Sie gestattet die Fassadenänderung am Hinterhaus (Hofseite).

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem gemischt genutzten Gebäudeensemble bebaute Bewertungsgrundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 28.03.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Wiesbaden mit ca. 299.932 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 40 km westlich von Frankfurt am Main in westlicher Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Sie ist als Landeshauptstadt nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt im Bundesland Hessen und fungiert als Oberzentrum im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt.

Wiesbaden grenzt im Norden und Westen an den Rheingau-Taunus-Kreis, im Osten an den Main-Taunus-Kreis, im Süden an die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz und im Südosten an den Landkreis Groß-Gerau.

Die Stadt gliedert sich in die 26 Stadtteile Mitte, Nordost, Rheingauviertel, Südost, Westend, Amöneburg, Auringen, Biebrich, Bierstadt, Breckenheim, Delkenheim, Dotzheim, Erbenheim, Frauenstein, Heßloch, Igstadt, Kastel, Klarenthal, Kloppenheim, Kostheim, Medenbach, Naurod, Nordenstadt, Rambach, Schierstein und Sonnenberg.

Wiesbaden hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 109,7 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 30.658 €. Die Arbeitslosenquote liegt in Wiesbaden mit 8,2 % im März 2025 über den Bundesdurchschnitt von 6,4 %.

Die Gewerbestruktur von Wiesbaden ist stark vom Dienstleistungssektor geprägt. Die wichtigen wirtschaftlichen Säulen sind neben den Dienstleistungsbetrieben, der Weinbau, der Tourismus sowie zahlreiche vor Ort ansässige Ämter und Institutionen, wie zum Beispiel das Bundeskriminalamt, das Statistische Bundesamt oder auch der Bund der Steuerzahler. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Federal-Mogul Holding Deutschland GmbH (Autokomponenten), MEWA Textil-Service SE & Co. Management OHG (Betriebstextilien), SGL Carbon SE (Spezialchemie), ABBOTT GmbH & Co. KG (Gesundheitswesen) und Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH (Chemie).

Wiesbaden verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 3, A 66, A 643 und A 671. Die Stadt ist mit der B 40, B 43, B 54, B 262, B 263, B 417, B 455, die jeweils durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Das südliche Wiesbaden wird von der A 66 durchquert. Diese verbindet den Rheingau mit Frankfurt am Main. Am Schiersteiner Kreuz zweigt die A 643 nach Mainz ab. Die A 671 führt von der Anschlussstelle Mainzer Straße nach Hochheim am Main. Im Osten verläuft entlang des Stadtgebiets die A 3. Über das Wiesbadener Kreuz sind Köln und der Flughafen Frankfurt Main erreichbar.

Wiesbaden ist mit sieben Haltepunkten in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Diese werden von den Linien S1, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach und Darmstadt.

Mehrere Buslinien verbinden die Stadtteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wiesbaden im Zeitraum von 2023 bis 2035 +3,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	40 km	0:40 h
Offenbach am Main	45 km	0:40 h
Darmstadt	45 km	0:40 h
Mainz	10 km	0:10 h
Mannheim	85 km	0:55 h
Würzburg	150 km	1:25 h
Kassel	220 km	2:20 h
München	430 km	4:20 h
Berlin	570 km	6:00 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wiesbaden im Stadtteil Naurod in der Auringer Straße (K 659) sowie der Laurentiusstraße. Bei der Auringer Straße handelt es sich um eine Verbindungsstraße zum südöstlichen Stadtteil Auringen, die im Nordwesten von der K 647 abgeht. Sie verläuft von Nordwesten nach Südosten. Die Auringer Straße verfügt in Naurod mit der Platzwiesstraße, Auf dem Bangert, Laurentiusstraße, Am Holderstrauch, Schäferweg und Schillerstraße über sechs Seitenstraßen. Die Laurentiusstraße geht als eine Seitenstraße der Auringer Straße in nordöstlicher Richtung ab und führt zur Rilkestraße. Durch die K 647 besteht im Südwesten über die B 455 Anschluss zu dem Stadtteil Bierstadt bzw. im Osten über die B 455 Anschluss zur Kleinstadt Eppstein. Die Anbindung zur nördlichen Gemeinde Niedernhausen ist über die L 3027 gegeben. Der Anschluss in die Wiesbadener Innenstadt besteht im Südwesten u.a. über die K 647. Überregionale Ziele sind über die nordöstlich gelegene Autobahnanschlussstelle zur A 3 bzw. über die südöstlich gelegene Autobahnanschlussstelle zur A 66 anfahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Sondereigentum mit Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb eines Gebäudeensembles, das aus drei Baukörpern besteht. Es liegt innerhalb des Wiesbadener Stadtteils Naurod südöstlich in einem Mischgebiet. Die Stadtverwaltung ist südwestlich im Stadtzentrum in ca. 10 km Entfernung vorzufinden. Wiesbaden verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Netto, Kaufland, Norma, Hit, tegut, Globus, DM, Rossmann, Müller). Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten ist ein tegut-Markt in der Fondetter Straße in ca. 750 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Wiesbaden befinden sich 39 Grundschulen, 8 Gesamtschulen, 6 Haupt- und Realschulen, 9 Gymnasien, 5 Berufsschulen sowie 7 Förderschulen. Ärzte und Apotheke sind im Stadtteil Naurod ausreichend vorhanden. In Wiesbaden existieren Autobahnanschlüsse an die A 3, A 66, A 643 und A 671. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 3 'Wiesbaden-Niedernhausen' liegt ca. 3 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Der Bahnhofpunkt 'Auringen-Medenbach' liegt südöstlich ca. 4 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Laurentiusstraße' befindet sich in unmittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
S-Bahn Bahnhof	4,0 km	6 Min.
Stadtverwaltung	10,0 km	18 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Kreisstraße K 659	0,2 km	1 Min.
Kreisstraße K 647	1,5 km	3 Min.
Bundesstraße B 455	1,5 km	3 Min.
Autobahn A 3	3,0 km	4 Min.
Autobahn A 66	14,0 km	10 Min.
Flughafen Frankfurt	28,0 km	19 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Auringer Straße (K 659) aus wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main und dem US-Militärflugplatz Erbenheim ist die Stadt Wiesbaden von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Die beiden Bewertungsgrundstücke (Flurstücke 283 u. 284) sind in einer Ecklage eben in einer unregelmäßigen Form geschnitten. Das Areal ist mit einem gemischt genutzten Gebäudeensemble aus drei Baukörpern bebaut, das am Wertermittlungsstichtag dem gewonnenen Eindruck nach vermietet ist. Die baulichen Anlagen sind von der Südwest- bis Südostseite über die Auringer Straße sowie der Laurentiusstraße zugänglich. Der Eingang zum Wohnhaus befindet sich an der Nordostseite bzw. die beiden anderen Baukörper sind von der Süd- bis Südostseite zugänglich. Das Flurstück 283 ist südlich von der Auringer Straße aus über ein Einfahrtstor befahrbar. Die Gewerbehalle auf dem Flurstück 284 verfügt südöstlich über ein Sektionaltor, das die Einfahrt per PKW ermöglicht. Der Innenhof auf Flurstück 283 ist geeignet zur Nutzung als Stellfläche für Fahrzeuge. Entlang der Gewerbehalle auf dem Flurstück 284 befinden sich weitere PKW-Parkflächen. An der Nordseite der Bewertungsgrundstücke liegen bebaute Grundstücke in geschlossener und offener Bauweise. Im Westen bis Süden verläuft die Auringer Straße bzw. im Südosten die Laurentiusstraße.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind dem äußerlichen Anschein nach vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Sondereigentum innerhalb eines Gebäudeensembles mit Wohn- und Gewerbeflächen. Die baulichen Anlagen bestehen gemäß der vorliegenden Teilungserklärung aus drei einzelnen Gebäudeeinheiten mit den Bezeichnungen A bis C. Die Bebauung erstreckt sich auf beide Flurstücke 283 und 284.

Das Areal mit den darauf befindlichen Gebäuden A bis C ist nach WEG-Recht aufgeteilt. Der Teilungserklärung und dem zugehörigen Aufteilungsplan aus der Bauakte der Stadt Wiesbaden sind zwei Sondereigentumseinheiten mit den Nummern 1 und 2 zu entnehmen.

Bei dem Gebäude A handelt es sich den Bewertungsunterlagen nach um ein freistehendes Zweifamilienhaus in Grenzbebauung, das zu Wohnzwecken dient. Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen 1954 in massiver Bauweise mit einem Satteldach westlich auf dem Flurstück 283 errichtet. Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Flurstück 283 ist südlich bis südwestlich über die Auringer Straße zugänglich. Das Zweifamilienhaus hat einen überdachten Hauseingang, der sich auf dem Bewertungsgrundstück an der Nordostseite befindet. Der rückwärtige Zugang zum Gebäude ist über eine einläufige Außentreppe mit zehn Steigungen gegeben. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug existiert nicht in dem Gebäude.

Die zwei Wohnungen verteilen sich als Einspanner auf das Erd- und Obergeschoss.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über 3 Zimmer, eine Küche, eine Diele und ein Bad. Die Erdgeschosswohnung liegt im Hochparterre ohne Balkon. In dem vorliegenden Grundriss aus dem Jahr 1953 ist das Bad mit "Garderobe und WC" bezeichnet. Inwieweit seit dem Jahr 1954 eine Dusche installiert wurde kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung nicht verbindlich festgestellt werden. Nach allgemeiner Lebenserfahrung und dem heute üblichen Ausstattungsstandard ist davon auszugehen, dass der Raum „Garderobe und WC“ mittlerweile um eine Dusche ergänzt wurde.

Die Wohneinheit im Obergeschoss hat 4 Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein Bad und ein Balkon.

Die Wohnfläche der beiden Wohneinheiten beläuft sich im Zweifamilienhaus laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt auf ca. 167,40 m². Die Wohneinheit im Hochparterre verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79,70 m² bzw. die Wohneinheit im Obergeschoss ca. 87,70 m².

Im Kellergeschoss befinden sich drei Abstellräume, die Waschküche und der Heizraum. Das Dachgeschoss bietet den Bewohnern als Speicher zusätzliche Abstellfläche.

Den Bewertungsunterlagen sind keine Unterlagen zu bestehenden Mietverhältnissen zu entnehmen. Beim Ortstermin wurden die Wohnungen dem gewonnenen Eindruck nach von Personen bewohnt, die auf Nachfrage nicht der deutschen oder englischen Sprache mächtig sind.

Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung inklusive Aufteilungsplan zählen die Wohn- und Nutzflächen des Gebäudes A vollständig zum bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nummer 1.

Das Gebäude B ist ein Mischgebäude mit Wohn- und Gewerbeflächen. Das Bauwerk wurde gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen ebenfalls 1954 in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet. Eine Fassadenänderung am Hinterhaus zur Hofseite wurde um 1992 durchgeführt. Das Gebäude ist östlich bis nördlich auf dem Flurstück 283 positioniert. Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich auf ein Vollgeschoss zuzüglich Unter- sowie Ober- und Dachgeschoss. Die Liegenschaft ist teilunterkellert. Das Ober- und Dachgeschoss sind teilflächig bebaut. Die unbebauten Flächen des Erdgeschossdachs dienen als Terrasse. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird als Lagerfläche genutzt. Der Zugang zu den baulichen Anlagen erfolgt über den Innenhof auf dem Flurstück 283.

Gemäß Teilungserklärung inklusive Aufteilungsplan entfällt die bauliche Anlage Gebäude B anteilig auf das Sondereigentum Nummer 1 sowie auf das Sondereigentum Nummer 2. Die Zuordnung der jeweiligen Gebäudeteile ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Aufteilungsplan.

Zum bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nummer 1 zählen im Erdgeschoss des Gebäudes B unterschiedliche Gewerberäumlichkeiten. Hierzu gehören ein Büroraum, eine Umkleide, ein Flur sowie ein Wasch- und Toilettenraum. Das Sondereigentum umfasst zusätzlich eine offene Garage mit Funktion als Bremsenprüfstand sowie drei Abstellräume und ein weiterer Flur. Einer der Abstellräume wurde laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen in der Vergangenheit als Garage genutzt. Beim Ortstermin war an dieser Stelle kein Garagentor mehr vorhanden, sondern eine normale Tür. Im Untergeschoss sind vier Kellerräume enthalten, die als Heizraum, Ersatzteillagerung, Öl-/Fettlagerung und Reifenlagerung genutzt werden.

Die Gewerbefläche des Sondereigentums Nummer 1 in Gebäude B pendelt sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen auf ca. 244,22 m² ein.

Das Sondereigentum Nummer 2 umfasst im Erdgeschoss von Gebäude B einen Flur, eine Garderobe und einen Abstellraum. Diese Räumlichkeiten wurden aus einer früheren Garage gebildet, die im Rahmen einer Fassadenänderung zur Hofseite um 1992 baulich umgestaltet wurde. Das teilflächig bebaute Ober- und Dachgeschoss ist vollständig Bestandteil des Sondereigentums Nummer 2. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein WC, ein Flur sowie eine Terrasse an der ein Sondernutzungsrecht besteht. Weitere Flächen im Ober- und Dachgeschoss werden zu Lagerzwecken genutzt. Im Grundriss ist keine Dusche verzeichnet. Eine verbindliche Aussage ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. In der Bewertung wird von einer nachträglichen Installation ausgegangen.

Die Gewerbefläche des Sondereigentums Nummer 2 in Gebäude B beläuft sich auf ca. 93,58 m² bzw. die Wohnfläche auf ca. 59,90 m².

Beim Gebäude C handelt es sich um eine eingeschossige Werkstatthalle bzw. Autowerkstatt, die nordöstlich unmittelbar an das Gebäude B anschließt. Das Baujahr geht genauso wie die anderen Gebäudeteile ca. auf das Jahr 1954 zurück. Die Gewerbehalle befindet sich als einziges Gebäude vollständig auf dem Flurstück 284. Die Gewerbeflächen gehören gemäß Teilungserklärung ausschließlich zum bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nummer 1. Zwischen den Räumlichkeiten des Sondereigentums Nummer 1 in Gebäude B und der Werkstatthalle bestehen mehrere direkte Zugänge. Dadurch existiert eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Gebäuden. Laut dem vorliegenden Grundriss wurde das Gebäude C in Stahlkonstruktion mit einem Flachdach errichtet. Die Gewerbehalle ist ebenerdig erschlossen und für gewerbliche Zwecke ausgebaut. Im Hallenbereich befindet sich eine Montagegrube zur Fahrzeugbearbeitung. Inwieweit diese verschließbar ist und die Fläche somit durchgängig nutzbar wäre, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden. Für die Flächenermittlung wurde unterstellt, dass die Montagegrube technisch verschließbar ist und als vollwertig nutzbare Hallenfläche gilt.

Das Gebäude C verfügt neben den direkten internen Zugängen aus den Räumlichkeiten des Sondereigentums Nummer 1 in Gebäude B über weitere Zugangsmöglichkeiten. Auf der Ostseite befindet sich ein großflächiges Sektionaltor für die Zufahrt von Fahrzeugen sowie eine separate Eingangstür. Ein weiterer Zugang besteht nordöstlich über eine seitlich gelegene Metaltür.

Die Gewerbefläche des Sondereigentums Nr. 1 in Gebäude C beträgt ca. 629,26 m².

Raumaufteilung und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die zum Bewertungszeitpunkt geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten oder überschritten werden. Diese Annahme wurde bei der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung am 28.02.2025 konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Gebäudeensembles ließ insgesamt einen instandhaltungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Gesamteindruck erkennen. An den Fassaden der Gebäude A bis C bestehen Rissbildungen, Putzabplatzungen sowie witterungsbedingte Verfärbungen. Die Holzbauteile im Bereich der Dachuntersichten zeigen sichtbare Alterungsspuren. Fensterumfassungen und Brüstungsbereiche weisen oberflächliche Abnutzungen auf. Sockelzonen und bodennahe Bereiche sind teilweise verschmutzt oder von Bewuchs betroffen. Die Dächer erscheinen altersgemäß. Hinweise auf Modernisierungen liegen nicht vor. Eine abschließende Beurteilung der Dachsubstanz war mangels Innenbesichtigung nicht möglich. An den Türen und Toranlagen bestehen ebenfalls witterungsbedingte Veränderungen. Das äußere Erscheinungsbild lässt auf eine über einen längeren Zeitraum unterlassene laufende Instandhaltung schließen.

Das Zweifamilienhaus als Gebäude A weist an der Außenfassade mehrere Rissbildungen sowie Putzabplatzungen auf. Der äußere Erhaltungszustand deutet auf einen längeren Zeitraum ohne umfassende Instandhaltungsmaßnahmen hin. Die Holzverkleidungen im Bereich der Dachuntersichten weisen witterungsbedingte Veränderungen wie Verfärbungen und Materialablösungen auf. An den Fensterfaschen und Brüstungen sind witterungsbedingte Abnutzungsspuren erkennbar. Im Bereich des Sockels zeigen sich Verschmutzungen und Bewuchs. Die Dacheindeckung erscheint in einem altersgemäßen Zustand. Eine Modernisierung ist nicht erkennbar. Die Dachuntersichten und Traufbereiche weisen witterungsbedingte Veränderungen an den Holzbauteilen auf. Auffälligkeiten hinsichtlich Undichtigkeiten waren aus der Außenansicht nicht ersichtlich.

Das Mischgebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung als Gebäude B weist an der Außenfassade mehrere großflächige Putzabplatzungen sowie Rissbildungen auf. Im Sockelbereich sind Feuchtigkeitsverfärbungen und witterungsbedingte Ablösungen des Anstrichs sichtbar. Die Oberflächen im Bereich von Fenstern und Türleibungen zeigen altersbedingte Abnutzungen. Die Holzbauteile an den Dachuntersichten und Nebengebäudeteilen sind verwittert. Die Außenanlagen wirken ungepflegt. Beim Ortstermin bestanden Laubansammlungen, Verschmutzungen sowie aufsteigender Bewuchs. Der bauliche Zustand lässt auf eine ausbleibende laufende Instandhaltung der äußeren Gebäudehülle über einen längeren Zeitraum schließen. Die Dachflächen waren nicht vollständig einsehbar. An den sichtbaren Bereichen zeigten sich nachgedunkelte Oberflächen sowie witterungsbedingte Spuren an den Dachrändern und Holzuntersichten. Eine abschließende Beurteilung des Dachzustands war ohne Innenbesichtigung nicht möglich.

Die Werkstatthalle als Gebäude C wurde in einfacher Bauweise mit einer Stahlkonstruktion errichtet. Die Außenwände bestehen aus unverputztem Mauerwerk und sind im oberen Bereich mit verglasten Fassadenelementen versehen. Die Außenhaut zeigt witterungsbedingte Verfärbungen, Verschmutzungen sowie einzelne Verformungen der Verkleidungselemente. Im unteren Wandbereich sind witterungsbedingte Verschmutzungen sowie dunkle Verfärbungen vorhanden. Die Toranlage und die Zugangstüren weisen Gebrauchsspuren und altersbedingte Oberflächenveränderungen auf. Die verglasten Bereiche der Fassade sind teilweise verschmutzt. Sie weisen Anzeichen von Witterungseinflüssen auf. Die Dachanschlüsse und Attikabereiche zeigen dunkle Verfärbungen. Der an das Gebäude C angrenzende Freiraum wird gewerblich genutzt und dient teilweise als Abstellfläche für Werkstattmaterialien und betriebsbezogene Gegenstände. Der äußere Erhaltungszustand lässt auf einen längeren Zeitraum ohne regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen schließen. Das Dach von Gebäude C ist flach geneigt und mit einer umlaufenden Attika versehen. Die Dachabdichtung war von außen nicht einsehbar. Die Attikaverkleidung weist witterungsbedingte Verfärbungen auf. Hinweise auf akute Schäden oder Undichtigkeiten waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht feststellbar. Eine belastbare Bewertung der Dachsubstanz ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und des äußerlich erkennbaren Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler Wertabschlag angesetzt.

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

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

WEG Auringer Str. 38 / Laurentiusstr. 25, Wiesbaden

Für das Bewertungsobjekt ist unbekannt, ob eine WEG-Verwaltung existiert. Die Eigentümerin der Sondereigentume Nummer 1 und Nummer 2 ist am Wertermittlungsstichtag identisch. Aus diesem Grund können in diesem Gutachten keine Angaben zu einem Wirtschaftsplan, dem Hausgeld oder einer Instandhaltungsrücklage gemacht werden.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das Gebäudeensemble indem sich das zu bewertende Sondereigentum Nummer 1 mit Wohn- und Gewerbeflächen befindet wurde den vorliegenden Bewertungsunterlagen nach um 1954 errichtet. Bei Gebäude B wurde um 1992 eine Fassadenänderung am Hinterhaus zur Hofseite durchgeführt. Das Gebäude A verfügt als ein Zweifamilienhaus über ca. 167,40 m² Wohnfläche. Bei Gebäude B als ein Mischgebäude mit Wohn- und Gewerbeflächen pendelt sich die gewerbliche Mietfläche bei ca. 337,80 m² bzw. die Wohnfläche bei ca. 59,90 m² ein. Die gewerbliche Mietfläche von Gebäude C als eine Werkstatthalle beträgt ca. 629,26 m².

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nummer 1 erstreckt sich vollständig auf die Wohn- und Gewerbeflächen des Gebäudes A und des Gebäudes C. Beim Gebäude B zählen Gewerbeflächen im Erd- und Untergeschoss zum Sondereigentum Nummer 1. Die Gewerbefläche dieser Teilflächen in Gebäude B belaufen sich insgesamt auf ca. 244,22 m². Die Mietflächen unterteilen sich in ca. 33,01 m² Bürofläche, ca. 68,13 m² Werkstattfläche und ca. 143,08 m² Lagerfläche.

Das Sondereigentum Nummer 2 umfasst Wohn- und Gewerbeflächen vom Erd- bis in das Dachgeschoss in Gebäude B. Die Mietflächen dieser Teilbereiche in Gebäude B betragen insgesamt ca. 153,48 m². Sie gliedern sich in ca. 93,58 m² Lagerfläche und ca. 59,90 m² Wohnfläche.

Aus den vorliegenden Unterlagen lassen sich keine Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen ableiten. Im Rahmen des Ortstermins ergab sich der Eindruck, dass die Wohnungen genutzt werden. Eine inhaltliche Klärung war nicht möglich, da die angetroffenen Personen weder der deutschen noch der englischen Sprache ausreichend mächtig waren. Die Gewerbeeinheiten sollen laut den Angaben vor Ort allesamt vermietet sein. Dem Sachverständigen liegen keine Mietverträge oder sonstige schriftliche Nachweise darüber vor.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Mischgebiet wird innerhalb von Wiesbaden als unterdurchschnittlich angesehen. Die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke pendeln sich im Wiesbadener Stadtzentrum deutlich höher ein. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Hessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die Landeshauptstadt Wiesbaden profitiert vom Trend der Urbanisierung. Die Anzahl der Bevölkerung und der Haushalte hat in der Vergangenheit zugenommen. Prognosen zufolge soll sich dieser Trend weiter fortsetzen.

Für Gewerbetreibende ist die Lage aufgrund günstigerer Mieten und geringeren Konkurrenzdruck grundsätzlich attraktiv. Das Angebot an nutzungsflexiblen Flächen ist in Wiesbaden begrenzt. Einfachere Lagen außerhalb des Stadtzentrums bieten Raum für handwerksnahe oder betriebsgebundene Nutzungen.

Der Verkehrswert des gesamten Gebäudeensembles wird unter Berücksichtigung eines negativen Sonderwerts bei einer Vollvermietung zu marktüblichen Miethöhen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1.194,36 m² mit einem Rohertragsvervielfältiger von 13,24 (rd. 938 €/m² Mietfläche) innerhalb von Wiesbaden unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt, als ein gemischt genutztes Gebäudeensemble, bei der die Renditeerzielung im Vordergrund steht, ist den gewonnenen Eindrücken nach bei der Ortsbegehung am Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Gutachterausschuss in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2024 bei der Ableitung des lokalen Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Grundstücke mit einer Wohnnutzung von 20 bis 80 % des Ertrags Rohertragsvervielfältiger im Bereich der Standardabweichung von 16,4 bis 24,0 ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in der Region wäre eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohn- und Gewerbebezwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Der ermittelte Verkehrswert des gesamten Gebäudeensembles dient wegen fehlender Vergleichskaufpreise der Aufteilung auf die beiden Sondereigentumseinheiten mit den Miteigentumsanteilen von 79/100 und 21/100. Die Wertigkeit der beiden Sondereigentumseinheiten Nummer 1 und Nummer 2 bemisst sich dabei nicht an den formellen Bruchteilen, sondern an der wirtschaftlichen Nutzung. Maßgeblich ist das Verhältnis der jeweiligen Ertragsanteile, die auf Grundlage nachhaltig erzielbarer, marktüblicher Nettokaltmieten ermittelt wurden. Der anteilige Verkehrswert des Sondereigentums Nummer 1 bzw. des Sondereigentums Nummer 2 ergibt sich aus der individuellen Ertragskraft der jeweiligen Einheit.

Der Verkehrswert des in diesem Gutachten zu bewertenden Sondereigentums Nummer 1 beträgt unter Berücksichtigung der individuellen Ertragskraft bei einer Vollvermietung zu marktüblichen Miethöhen und Einbeziehung eines pauschalen Wertabschlags rd. 922 €/m² Mietfläche. Der Rohertragsvervielfältiger beläuft sich auf 13,24. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohn- und Gewerbebezwecken des Sondereigentums Nummer 1 gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Gebäude A: Massivbau Gebäude B: Massivbau Gebäude C: Stahl- und Mauerwerksbauweise
Fassade:	Gebäude A: helle Putzfassade, Sockelbereich rotbraun verklindert Gebäude B: helle Putzfassade Gebäude C: unverputztes hellgraues Mauerwerk mit oberseitigen Verglasungen
Geschosse:	Gebäude A: 2 Vollgeschosse zzgl. Dach- und Untergeschoss Gebäude B: 1 Vollgeschoss zzgl. Ober- und Dachgeschoss (jeweils teilbebaut) sowie Untergeschoss (teilweise) Gebäude C: 1 Vollgeschoss
Dach/-Eindeckung:	Gebäude A: Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung Gebäude B: Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung Gebäude C: Flachdach mit umlaufender Attika, Dachabdichtung von außen nicht einsehbar
Treppen:	Gebäude A: Massivtreppe mit Außenlauf, Stahlgeländer und Glasüberdachung; innenliegende Treppen nicht zugänglich Gebäude B: einstufige Erschließung; innenliegende Treppen nicht zugänglich Gebäude C: ebenerdige Erschließung; innenliegende Treppen nicht zugänglich
Aufzüge:	keine vorhanden
Böden:	unbekannt
Wände:	Gebäude A: Keller: Außenwände mit Wanddicke 39 cm; Innenwände mit Wanddicke von 25 cm Erd- bis Dachgeschoss: Außenwände mit Wanddicke von 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 6 bis 24 cm Gebäude B: Keller: Außenwände mit Wanddicke 24 bis 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 24 cm Erd- bis Dachgeschoss: Außenwände mit Wanddicke von 24 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 cm Gebäude C: unbekannt
Decken:	Gebäude A: Keller: Beton Erd- bis Dachgeschoss: Holz Gebäude B: Keller: Massivdecke Erd- bis Dachgeschoss: Holz Gebäude C: unbekannt
Fenster:	unbekannt

Türen/Tore:	Gebäude A: Innentüren: unbekannt Hauseingangstür: Holztüranlage mit Verglasung Gebäude B: Innentüren: unbekannt Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung Gebäude C: 2 Sektionaltore aus Metall und 2 einflügelige Eingangstüren aus Metall
Sanitär:	Gebäude A: 1 Bad mit Toilette im Erdgeschoss 1 Bad mit Toilette im Obergeschoss Gebäude B: 1 Toilette im Erdgeschoss (Sondereigentum 1) 1 Bad mit Toilette im Obergeschoss (Sondereigentum 2) Gebäude C: keine (laut Grundriss)
Küchen:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	unbekannt
Warmwasser:	unbekannt
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über die Hausanschlüsse
Außenanlagen:	befestigter Hofbereich mit Pflaster- und Betonfläche, teilweise Einfriedung Außenbereich, einfacher Maschendrahtzaun mit Toranlage, PKW-Stellflächen im Hofraum, Grünbewuchs an den Rändern, teilweise Wildwuchs, Laubansammlungen und Verschmutzungen, Abstellflächen im gewerblich genutzten Bereich, teilweise unbefestigte Randbereiche, Mülltonnenstandort eine Lagerzone ohne Einhausung, keine gestalteten Gartenflächen
bes. Bauteile:	Balkon, Überdachungen, Außentreppen

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über bestehende Mietverhältnisse zu entnehmen. Beim Ortstermin wurde der Eindruck gewonnen, dass die Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet sind. Dieser Eindruck stützt sich auf Beobachtungen vor Ort sowie auf kurze Gespräche mit anwesenden Nutzern, die auf eine laufende Nutzung der jeweiligen Einheiten hindeuteten. Eine schriftliche Bestätigung oder nähere Angaben zu Mietverträgen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,1 %	0,8 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,2 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %	6,0 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	64,4 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Weltwirtschaft entwickelte sich im 4. Quartal 2024 weiterhin moderat. Die konjunkturelle Lage fiel regional unterschiedlich aus. Die US-Wirtschaft zeigte sich robust. Die chinesische Wirtschaft profitierte von staatlichen Impulsen und einer Zunahme der Exporte. Die wirtschaftliche Dynamik im Euroraum blieb hingegen gering. Die Wachstumsimpulse aus einmaligen Sondereffekten wie zum Beispiel den Olympischen Spielen, fielen zum Jahresende weg.

Die Industrieproduktion war global betrachtet zweigeteilt. Das industrielle Wachstum wurde vor allem von den Schwellenländern getragen. Die fortgeschrittenen Volkswirtschaften zeigten dagegen eine schwache Industriekonjunktur. Die Warenexporte nahmen vorwiegend in den Schwellenländern zu. Diese Entwicklung ist u.a. auf die Erwartung künftiger Importzölle in den USA zurückzuführen.

Der wirtschaftspolitische Kurs der USA erhöhte die Unsicherheit im Welthandel deutlich. Die US-Regierung kündigte neue Zölle an und führte zusätzliche Abgaben auf Stahl, Aluminium sowie zahlreiche andere Importgüter ein. Die betroffenen Länder werden womöglich mit Gegenmaßnahmen reagieren. Die Aussicht auf zunehmende Handelskonflikte wirkt bereits belastend auf die globale Konjunktur.

Die Energiepreise zogen zu Jahresbeginn 2025 vorübergehend an. Die Ursache waren Förderkürzungen durch die OPEC sowie neue Sanktionen der USA gegen den russischen Ölsektor. Aufgrund politischer Signale zur Ausweitung der Fördermengen gaben die Ölpreise wieder nach. Die drohenden Handelskonflikte belasten die Perspektiven für die globale Ölnachfrage. Die Internationale Energieagentur erwartet für 2025 insgesamt eine gute Versorgungslage am Weltölmarkt.

Der Disinflationsprozess ist zuletzt ins Stocken geraten. Die Verbraucherpreise stiegen in den Industrieländern gegenüber dem Vorjahr im Januar 2025 um 2,9 %. Die Entwicklung wurde durch Basiseffekte und steigende Energiepreise beeinflusst. Die Kerninflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel blieb mit 3,1 % unverändert. Die Preise für Dienstleistungen legten weiterhin deutlich zu.

Die langfristigen Zinsen stiegen zuletzt spürbar an. Die Entwicklung wurde von einem zähen Disinflationsverlauf in den USA und zurückgehenden Zinssenkungserwartungen geprägt. Die Marktteilnehmer rechneten zuletzt nur noch mit einem Zinsschritt der US-Notenbank im Jahr 2025. Im Euroraum werden von den Marktteilnehmern weitere geldpolitischen Lockerungen erwartet.

Die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen stiegen deutlich an. Die Gründe lagen in höheren Inflationserwartungen, positiven Wachstumssignalen und zunehmenden Haushaltsbelastungen. Der Renditeanstieg wurde durch gestiegene Terminprämien verstärkt, die auch auf europäische Staatsanleihen übergriffen.

Die Zinsdifferenz zwischen dem Euroraum und den USA nahm spürbar zu. Der Euro verlor gegenüber dem US-Dollar deutlich an Wert und wertete auch gegenüber anderen Handelspartnern ab. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang der konjunkturellen Lage im Euroraum.

Der EZB-Rat senkte im Dezember 2024 und Januar 2025 die Leitzinsen um jeweils 25 Basispunkte. Der Zinssatz für die Einlagefazilität liegt seither bei 2,75 %. Die Entscheidung wurde mit dem anhaltenden Disinflationsprozess und stabilen Inflationsaussichten begründet. Die EZB erwartet eine Rückkehr der Inflationsrate zum Zielwert von 2 % im laufenden Jahr. Zukünftige Zinsentscheidungen sollen auf Basis aktueller Datenlage von Sitzung zu Sitzung getroffen werden.

Die Geldmenge im Euroraum wuchs im vierten Quartal 2024 weiter an. Die Jahreswachstumsrate von M3 stieg zum Jahresende auf 3,5 %. Die Zunahme wurde durch niedrigere Opportunitätskosten und wirtschaftliche Unsicherheiten begünstigt. Die Kreditvergabe der Banken erholte sich leicht. Die Buchkredite an private Haushalte legten zu. Bei Unternehmenskrediten zeigte sich auf moderaten Niveau eine erste Stabilisierung.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ging im vierten Quartal 2024 zurück. Das reale Bruttoinlandsprodukt sank saisonbereinigt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Der Rückgang wurde vor allem durch schwächere Exporte verursacht. Die Konsumausgaben von privaten Haushalten und Staat stiegen hingegen an. Der private Konsum profitierte von Lohnzuwächsen, wurde aber durch Verunsicherung am Arbeitsmarkt gebremst. Die Industrieproduktion nahm weiter ab. Die Bauwirtschaft stagnierte. Hohe Finanzierungskosten, Unsicherheit und eine geringe Auslastung belasteten die Investitionen.

Die deutsche Industrie konnte von der weltweiten Marktdynamik kaum profitieren. Die Nachfrage nach Unternehmenskrediten blieb verhalten. Die Banken reagierten mit einer restriktiveren Kreditvergabe und begründeten dies mit gestiegenen Risiken. Das Kreditgeschäft mit privaten Haushalten entwickelte sich dagegen leicht positiv. Vor allem die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten zog an. Ausschlaggebend waren sinkende Kreditzinsen und ein anhaltender Bedarf an Wohnraum.

Die Beschäftigung blieb im Herbst 2024 insgesamt stabil. Der Beschäftigungsrückgang im produzierenden Gewerbe wurde durch Neueinstellungen im Dienstleistungssektor weitgehend ausgeglichen. Die Kurzarbeit nahm seit dem Sommer zu, insbesondere in der Industrie. Die Zahl der Arbeitslosen stieg leicht an. Die Arbeitsmarktaussichten bleiben verhalten.

Die Inflationsrate sank Im Jahresdurchschnitt 2024 deutlich auf 2,5 %. Energie dämpfte die Preisentwicklung. Dienstleistungspreise stiegen dagegen überdurchschnittlich. Die Inflationsrate verharrte im Januar 2025 bei 2,8 %. Die Kerninflation stieg zuletzt leicht auf 3,6 %. In den kommenden Monaten wird ein vorübergehender Rückgang der Inflationsrate erwartet. Für Sommer 2025 wird wieder ein Anstieg prognostiziert. Die Preise für Dienstleistungen und Nahrungsmittel dürften weiterhin deutlich über dem historischen Mittel liegen. Der Disinflationsprozess bei der Kerninflation bleibt grundsätzlich in Takt.

Die deutsche Wirtschaft könnte im ersten Quartal 2025 leicht wachsen. Die Industrie dürfte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weniger belasten als zuletzt. Der Bausektor wird voraussichtlich auf dem Niveau des Vorquartals verharren. Der Auftragseingang legte in beiden Bereichen leicht zu. Der Wohnungsbau profitierte von rückläufigen Bauzinsen zum Jahresende 2024. Eine spürbare Erholung ist bislang nicht erkennbar. Der private Konsum könnte moderat zulegen. Die gestiegenen Löhne schaffen finanziellen Spielraum. Der Arbeitsmarkt zeigt Schwächen. Die Beschäftigung sinkt leicht und die Arbeitslosigkeit steigt. Die deutsche Wirtschaft bleibt insgesamt in einer stagnierenden Grundtendenz.

Laut der vorläufigen Analyse des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im dritten Quartal 2024 weiter stabilisiert. Die Preise sanken zwar im Jahresvergleich um 0,7 %, zum Vorquartal stiegen sie jedoch um 0,3 %. Das ist der zweite Anstieg in Folge seit 2022. Im zweiten Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. Die Preise in ländlichen Regionen fallen größtenteils weiter. Die sieben größten Städte verzeichneten für Wohnungen gegenüber dem Vorquartal weitere moderate Preissteigerungen von durchschnittlich 0,5 %. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war hingegen zum zweiten Quartal 2024 ein Rückgang der Immobilienpreise von 3,1 % zu beobachten. Im Jahresvergleich sind die Preise weiterhin niedriger. Seit Mitte 2022 kühlte sich der Immobilienmarkt deutlich ab. Gestiegene Kreditzinsen gelten als Hauptursache. Verkäufer mussten infolgedessen die Preise senken. Die gefallenen Bauzinsen entspannen die Situation aktuell.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Januar 2025 erneut gestiegen. Es wurden insgesamt 18.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahresmonat einer Steigerung von 6,9 %. Im Dezember 2024 war bereits im Jahresvergleich ein Anstieg um 5,1 % verzeichnet worden. Die leichte Erholung setzt sich nach einem fast zwei Jahre andauernden Rückgang fort.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden rund 15.100 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Einfamilienhäuser stieg mit einem Plus von 21,7 % signifikant. Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser nahmen um 5,8 % zu. Lediglich bei Zweifamilienhäusern war ein Rückgang zu verzeichnen. Die Zahlen deuten auf eine vorsichtige Belebung der Bautätigkeit hin.

4.2.2 Mietmarkt

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Im Zeitraum von 2018 bis 2023 hat die Einwohnerzahl um rd. 1,6 % bzw. die Haushaltsanzahl um 2,7 % zugelegt. Die Anzahl der Wohnungen stieg um rd. 0,7 %. Die jährliche Bedarfsquote ist mit 0,8 % bis 2025 weiterhin positiv. Die Anzahl der Haushalte soll bis 2028 um zusätzliche 0,6 % wachsen. Die Wohnkostenbelastung belief sich im Jahr 2023 auf durchschnittlich 23 %. Die Anzahl der Genehmigungen und Fertigstellungen zeigen im Wohnungsbau eine abnehmende Tendenz.

Der Nachfrageüberhang hat in den vergangenen 5 Jahren die Mietpreise von Wohnraum ansteigen lassen. Die Median-Angebotsmiete verzeichnete ein Wachstum von rd. 11,7 %.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Wiesbaden recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Colliers			
Miete Bestand	2024	10,00 - 17,50 €/m ²	mittlere Wohnlage
Miete Bestand	2024	8,50 - 15,00 €/m ²	einfache Wohnlage
Miete Neubau	2024	13,00 - 19,00 €/m ²	mittlere Wohnlage
Miete Neubau	2024	12,50 - 18,00 €/m ²	einfache Wohnlage
Schick			
durchschnittliche Miete	2024	13,08 €/m ²	Bestand
durchschnittliche Miete	2024	15,11 €/m ²	Neubau
Wüest & Partner			
Ø-Miete	2023	12,21 €/m ²	Angebotsmieten
Miete Altbau	2024	9,38 - 17,50 €/m ²	
Miete Altbau	2024	9,68 - 17,50 €/m ²	1-2 Zi. Whg.
Miete Altbau	2024	9,38 - 16,54 €/m ²	3-4 Zi. Whg.
Miete Neubau	2024	11,73 - 20,22 €/m ²	
Immobilien Scout			
Wiesbaden-Naurod	Q1 2025	11,53 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q1 2025	11,94 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden-Naurod	Q1 2025	15,06 €/m ²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	Q1 2025	15,16 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Wiesbaden	Q4 2024	7,14 - 20,96 €/m ²	Bestand Ø 11,81 €/m ²
Wiesbaden	Q4 2024	8,16 - 25,20 €/m ²	Neubau Ø 15,59 €/m ²
Engel & Völkers			
Wiesbaden	Q4 2024	13,84 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q4 2024	15,28 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Wiesbaden	2023	14,20 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden	2023	6,40 - 37,30 €/m ²	keine weitere Angabe
Wiesbaden	2023	16,40 €/m ²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	2023	11,10- 17,10 €/m ²	keine weitere Angabe
Immoportal			
Wiesbaden	2025	10,82 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Wiesbaden	2025	13,10 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Wiesbaden	2025	16,14 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Wiesbaden	2025	12,70 €/m ²	bis Baujahr 1969
Wiesbaden	2025	13,02 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Wiesbaden	2025	13,82 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Wiesbaden	2025	16,39 €/m ²	Baujahre nach 2015
Wiesbaden	2025	14,43 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Wiesbaden	2025	12,97 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Wiesbaden	2025	12,50 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Wiesbaden	2025	13,70 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche
Capital Compass			
Wiesbaden	2024	7,90 - 21,60 €/m ²	Bestand Median 12,75 €/m ²
Wiesbaden	2024	10,20 - 22,90 €/m ²	Neubau Median 16,00 €/m ²

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen in Wiesbaden:

Gemeindekennziffer: 06414 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	26,50 €	18,60 €	15,80 €	13,20 €
	gut	23,90 €	16,70 €	14,00 €	11,80 €
	mittel	22,40 €	15,80 €	13,10 €	11,20 €
	einfach	21,50 €	15,20 €	12,70 €	10,80 €
<p>Anmerkung: Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch</p>					

Die Stadt Wiesbaden verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2021 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 6,60 bis 15,76 €/m² auf. In der Altersklasse 1950 bis 1974 beläuft sich die Spanne von 7,25 bis 13,30 €/m². Für Wohneinheiten um 80 m² in mittlerer Lage mit Heizung und Bad beträgt die Durchschnittsmiete 8,32 €/m².

Wiesbaden besitzt seit dem 26.11.2020 eine Kappungsgrenzenverordnung. Dadurch dürfen die Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Diese Verordnung gilt für 5 Jahre bis zum 25.11.2025. Für den selben Zeitraum gilt in Wiesbaden auch die Mietpreisbremse. Dadurch dürfen bei Wiedervermietungen die Mieten grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Wiesbaden-Naurod	Datum: 09.04.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 72,00 m ² Angebotspreis: 980,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 13,61 €/m ²	Etage: Hochparterre Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: k.A.
Mietwohnung Wiesbaden-Auringen	Datum: 09.04.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 73,00 m ² Angebotspreis: 975,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 13,36 €/m ²	Etage: Dachgeschoss Balkon Baujahr: 1975 Modernisierung: 2025
Mietwohnung Wiesbaden-Kloppenheim	Datum: 09.04.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 74,00 m ² Angebotspreis: 750,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,14 €/m ²	Etage: Dachgeschoss Balkon Baujahr: k.A. Modernisierung: - Zweifamilienhaus

Büroflächen

Der Büroflächenumsatz in Wiesbaden belief sich im Jahr 2024 auf rund 38.400 m². Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein deutlicher Rückgang um 40 %. Bezogen auf den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lag das Ergebnis um 47 % niedriger. Das Marktgeschehen zeigt eine anhaltend geringe Nachfrage nach Büroflächen in der Landeshauptstadt.

Die Zahl der Mietvertragsabschlüsse blieb trotz des insgesamt geringen Flächenumsatzes vergleichsweise konstant. Im Jahr 2024 wurden 79 Verträge neu abgeschlossen. Das Resultat bewegt sich lediglich leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Dies deutet auf eine stabile Grundnachfrage hin.

Die Marktdynamik konzentrierte sich vor allem auf kleinere Büroeinheiten. In der Größenklasse bis 500 m² wurden 63 Abschlüsse registriert. Ein Anstieg von 15 % im Vergleich zum Vorjahr. Größere Vertragsabschlüsse blieben hingegen weitestgehend aus.

Das Mietniveau im Jahr 2024 stieg trotz rückläufiger Flächennachfrage. Die durchschnittliche Miete erhöhte sich leicht auf 13,90 €/m². Die Spitzenmiete wuchs nach längerer Stabilität auf 18,50 €/m². Der Anstieg war auf einzelne Abschlüsse in hochwertigen und modernen Flächen zurückzuführen. Die Nutzer legten dabei verstärkt Wert auf gute Standorte und effiziente Grundrisse.

Der Leerstand am Wiesbadener Büromarkt nahm im Laufe des Jahres 2024 leicht zu. Zum Jahresende standen rund 75.400 m² kurzfristig zur Verfügung. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,9 % und stellt eine Zunahme um 60 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr dar. Die Versorgungslage für große Flächengesuche bleibt dennoch angespannt. Das Angebot an hochwertigen, zusammenhängenden Büroflächen ab 2.000 m² ist weiterhin begrenzt.

Das Fertigstellungsvolumen am Wiesbadener Büromarkt belief sich im Jahr 2024 auf rund 41.400 m². Für die kommenden Jahre ist mit einem rückläufigen Angebot an Neubauflächen zu rechnen. Neue Vorhaben bleiben angesichts der konjunkturellen Lage und restriktiver Finanzierungsbedingungen die Ausnahme. Der Mangel an größeren, modernen Flächen dürfte sich dadurch weiter verstärken.

Unternehmensimmobilien (Lager, Produktion und Transformation sowie Gewerbeparks)

Der Markt für Unternehmensimmobilien zeigte sich im Jahresverlauf 2024 zweigeteilt. Während das erste Halbjahr von einer überdurchschnittlichen Nachfrage geprägt war, schwächte sich die Marktaktivität in der zweiten Jahreshälfte spürbar ab. Der Flächenumsatz lag im ersten Halbjahr bei rund 1,74 Mio. m², fiel zwischen Juli und Dezember jedoch auf 958.500 m². Für das Gesamtjahr ergibt sich ein Umsatzvolumen von 2,7 Mio. m². Dieser Wert lag leicht unter dem Vorjahresniveau, aber oberhalb der Vergleichswerte der Jahre 2020 bis 2022. Die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien bleibt insgesamt trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten stabil.

Die Region Süd übernahm mit einem Anteil von 28,5 % erneut die Spitzenposition im regionalen Vergleich. Auf Rang zwei folgt der Raum RheinRuhr, der sich gegen den allgemeinen Markttrend positiv entwickelte und den Flächenumsatz um rund 79 % steigern konnte. Die Region München verzeichnete nach einem starken ersten Halbjahr einen deutlichen Rückgang.

Der Flächenumsatz ging im zweiten Halbjahr 2024 über alle Objektarten hinweg zurück. Die einzige Ausnahme bildeten Transformationsimmobilien. Der Flächenumsatz in diesem Segment stieg um 9,2 %. Sie blieben mit 51.000 m² für das Marktgeschehen insgesamt unbedeutend. Der deutlichste Rückgang betraf Produktionsimmobilien. Der Umsatz sank in dieser Kategorie um 58,8 % auf 428.500 m². Produktionsimmobilien bleiben trotz des Rückgangs die meistnachgefragte Objektart. Der Markt wird hier weiterhin stark von Eigennutzern geprägt. Der größte Abschluss im zweiten Halbjahr entfiel auf ein Eigennutzerprojekt im Raum RheinRuhr.

Die industrielle Nachfrage blieb dominierend. Der Anteil am Gesamtmarkt nahm allerdings deutlich ab. Der Bereich Industrie, Produktion und verarbeitendes Gewerbe stellte im ersten Halbjahr 72 % des Flächenumsatzes bzw. im zweiten Halbjahr waren es nur noch 42 %. Dies ist der niedrigste Wert seit 2018. Die Nachfrage aus dem Dienstleistungsbereich und dem E-Commerce stagnierte. Logistik legte leicht zu. Die höchsten Zuwächse verzeichneten die Segmente Handel, Instandhaltung und Reparatur sowie sonstige Nutzer. Der Rückgang im Industriesegment spiegelt die aktuelle wirtschaftliche Schwäche wider.

Dem aktuellen Marktbericht für Unternehmensimmobilien (2. Hj. 2024) zufolge belaufen sich die marktüblichen Miethöhen für Lagerflächen in Deutschland bei einer Größenklasse von 500 bis 9.999 m² Nutzungsfläche von 6,50 bis 9,60 €/m². Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Lagerflächen werden auf 4,30 bzw. 10,50 €/m² beziffert.

Bei Produktionsimmobilien betragen die marktüblichen Miethöhen in Deutschland von 7,20 bis 10,80 €/m² Nutzungsfläche. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Produktionsflächen pendeln sich bei 5,40 bzw. 13,60 €/m² ein.

Für Büro-/Sozialflächen werden innerhalb von Unternehmensimmobilien in Deutschland von 11,30 bis 16,10 €/m² Nutzungsfläche erzielt. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Büro-/Sozialflächen betragen 6,70 bzw. 18,30 €/m².

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden zufolge betrug der gesamte Geldumsatz in Wiesbaden im Jahr 2023 rd. 1,0 Mrd. €. Der Grundstücksflächenumsatz belief sich dabei auf rd. 922.000 m² bzw. der Wohn-/Nutzflächenumsatz auf rd. 80.700 m².

Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat im Jahr 2023 insgesamt 408 Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken registrieren können. Bei dem Großteil dieser Transaktionen handelte es sich zu ca. 68 % um Ein- und Zweifamilienhäuser. Der verbleibende Anteil entfiel auf Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerblich genutzte und sonstige Gebäude.

Der Gutachterausschuss Wiesbaden nennt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für gemischt genutzte Grundstücke mit einer Wohnnutzung von 20 bis 80 % des Ertrags einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,1 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,2 %-Punkte. Der Rohertragsfaktor beläuft sich dabei im Mittel auf 20,2. Die Standardabweichung beträgt +/- 3,8. Das Preisniveau pendelt sich bei 3.228 €/m² Mietfläche ein. Die Restnutzungsdauer betrug 30 bis 40 Jahre. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss auf Basis von Kaufpreisen aus dem Jahr 2023 abgeleitet.

Laut dem aktuellen Marktbericht für Unternehmensimmobilien (2. Hj. 2024) belaufen sich die marktüblichen Bruttoanfangsrenditen für Lagerimmobilien in Deutschland von 5,40 bis 7,50 %. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstbruttoanfangsrenditen von Lagerimmobilien werden auf 5,10 bzw. 9,20 % beziffert.

Bei Produktionsimmobilien bewegt sich die marktübliche Spanne Bruttoanfangsrenditen bundesweit von 7,10 bis 9,80 %. Die Mindest- bzw. Höchstbruttoanfangsrenditen betragen dabei 6,0 bzw. 11,5 %.

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2024 eine anhaltende Belebung. Das Transaktionsvolumen für größere Wohnungsbestände ab 30 Einheiten belief sich auf 9,3 Mrd. €. Damit war der Wohnsektor die stärkste Assetklasse und übertraf sowohl Logistikimmobilien (6,9 Mrd. €) als auch den Einzelhandel (6,3 Mrd. €) und Büroimmobilien (5,2 Mrd. €).

Das gestiegene Investorenvertrauen, ein verbessertes Finanzierungsumfeld sowie solide Marktfundamentaldaten sprechen dafür, dass sich diese positive Entwicklung womöglich auch im Jahr 2025 fortsetzen dürfte.

Die Bevölkerung in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren um 5 % gestiegen. Der Zuwachs führte auf dem Mietwohnungsmarkt zu einer spürbaren Zusatznachfrage. Die Angebotsseite konnte dieser Entwicklung nicht im gleichen Maße folgen, insbesondere in den vergangenen Jahren. Der daraus resultierende Druck auf den Mietmarkt hat die stärkste Mietpreisdynamik seit langer Zeit ausgelöst.

Für die kommenden zwei Jahrzehnte prognostizieren Raumordnungsanalysen ein weiteres Bevölkerungswachstum. Die A-Städte dürften überdurchschnittlich von dieser Entwicklung profitieren. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird vor diesem Hintergrund voraussichtlich auch in den kommenden Jahren hoch bleiben.

Die Neubautätigkeit bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Mietpreissteigerungen dürften dadurch anhalten. Neben der stabilen Nachfrage und dem begrenzten Angebot sprechen auch die verlässlichen Cashflows und die solide Marktfundamentaldaten für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien.

Catella hat im dritten Quartal 2024 Brutto-Spitzenrenditen für Wohn-Investment-Immobilien ermittelt. München hat dabei mit 4,20 % hinter Berlin bzw. Hamburg mit jeweils 4,40 % die niedrigste Rendite. Frankfurt folgt mit 4,50 %, Köln und Stuttgart liegen bei 4,90 %. Düsseldorf verzeichnete eine Rendite von 5,00 %.

Das Transaktionsvolumen mit gewerblichen Immobilien belief sich im ersten Quartal 2025 auf rund 5,9 Mrd. €. Der Markt lag damit rund 7 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Das Plus fiel geringer aus als im Wohnimmobilienbereich. Die Entwicklung bestätigt dennoch eine leichte Belebung des Marktes. Das Investitionsgeschehen wurde von sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Das größte Transaktionsvolumen im gewerblichen Immobiliensegment entfiel im ersten Quartal 2025 auf Büroimmobilien. Die Anlageklasse kehrte damit an die Spitze zurück und verdrängte Logistikobjekte, die in den Vorjahren führend waren. Der Büroflächenumsatz belief sich auf rund 1,75 Mrd. € und lag damit doppelt so hoch wie im Vorjahr. Eine Großtransaktion in Berlin hatte in diesem Zusammenhang maßgeblichen Einfluss. Logistik- und Einzelhandelsimmobilien trugen jeweils knapp 1,3 Mrd. € zum Gesamtvolumen bei und erreichten damit jeweils rund 20 % Marktanteil.

Das Transaktionsvolumen in den sieben großen Immobilienzentren Deutschlands erreichte im ersten Quartal 2025 rund 2,52 Mrd. €. Der Wert lag damit rund 10 % unter dem Vorjahresniveau. Die Marktaktivität hat in den A-Städten leicht zugenommen. Der Markt ist weiterhin von einer geringen Zahl großvolumiger Transaktionen geprägt.

Das höchste Transaktionsvolumen wurde in Berlin erzielt. Der Marktumsatz lag bei 986 Mio. € und damit 115 % über dem Vorjahreswert. Der Verkauf des „Upper West“ an die Schoeller Group hatte maßgeblichen Anteil daran. Den zweiten Platz belegte München mit 508 Mio. €. Das Ergebnis lag rund 60 % unter dem Vorjahresniveau. In München wurde ein größerer Verkauf im unteren dreistelligen Millionenbereich registriert.

Die Spitzenrenditen haben sich im ersten Quartal 2025 nicht verändert. Der Durchschnittswert für Büroobjekte in den A-Standorten liegt bei 4,36 %. Logistikimmobilien werden mit 4,25 % bewertet. Innerstädtische Geschäftshäuser erzielen durchschnittlich 3,76 %. Die Renditen für Fachmarktzentren (4,65 %), Supermärkte und Discounter (4,90 %) sowie Shoppingcenter (5,60 %) blieben ebenfalls stabil.

Die weitere Entwicklung der Investmentmärkte wird von einem uneinheitlichen Umfeld geprägt sein. Die zollpolitischen Maßnahmen der US-Regierung könnten die konjunkturelle Erholung spürbar belasten. Gleichzeitig bietet das in Deutschland beschlossene Sondervermögen in Verbindung mit höheren Verteidigungsausgaben zusätzlichen wirtschaftlichen Spielraum. Das Bruttoinlandsprodukt könnte dadurch in den kommenden Jahren stärker wachsen als bisher erwartet. Die Nutzermärkte würden von diesen Effekten profitieren. Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen könnten sich dadurch weiter verbessern.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen - und oberirdische PKW-Stellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	29.000,00 €	31.000,00 €	17.000,00 €
Wiederverkauf	22.000,00 €	19.000,00 €	10.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Februar 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 10.04.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Februar 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Zeit Online, Wieder mehr Wohnungen genehmigt - doch die Bauzinsen steigen vom 18.03.2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 10.04.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 10.04.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 10.04.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 11.04.2025; Homeday.de Datenabruf am 10.04.2025; Immoportal.de Datenabruf am 10.04.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden, Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 10.04.2025; BNPPRE, Report Investmentmarkt 2024 in Deutschland; BNPPRE, Report Investmentmarkt Q1 2025 in Deutschland; Catella, European Residential Market Overview Q3 2024; Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht 22 - H2 2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Die bauliche Anlage wird im Ertragswertverfahren nach §§ 27–34 ImmoWertV als wirtschaftliche Einheit bewertet. Eine separate Bewertung der Sondereigentume unterblieb wegen fehlender Vergleichspreise. Der Gesamtverkehrswert wird anhand der intern ermittelten Ertragsanteile auf die Miteigentumsanteile verteilt.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Renditeerzielung im Vordergrund steht, hat der Sachwert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden einen Bodenrichtwert in Höhe von 950 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Wiesbaden
Gemarkung:	Naurod
Zone:	5840001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	950 €/m ²
Nutzungsart:	Dorfgebiet
Entwicklungszustand:	baureifes Land
	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	450 m ²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert in Höhe von 950 €/m² gilt für ein Richtwertgrundstück mit einer Fläche von 450 m² innerhalb eines Dorfgebiets. Gemäß Bebauungsplan befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Im Wiesbadener Stadtteil Rambach liegt eine Bodenrichtwertzone für ein Mischgebiet vor. Der Bodenrichtwert beträgt ebenfalls 950 €/m² und bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Fläche von 300 m². Das Bewertungsgrundstück weist insgesamt mit 1.591 m² eine deutlich größere Fläche auf. Aus diesem Grund wird ein Größenabschlag vorgenommen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis sinkt in der Regel bei größeren Grundstücken. Örtliche Umrechnungskoeffizienten wurden für gemischt bebaute Grundstücke vom Gutachterausschuss der Stadt Wiesbaden nicht abgeleitet.

Der Bodenwert würde zudem ohne Anpassung den Verkehrswert bestimmen. Dies wäre angesichts der baulichen Ausnutzung und der begrenzten Ertragskraft des Bewertungsgrundstücks nicht marktgerecht. Der Bodenrichtwert wird deshalb pauschal um 50 % von 950 €/m² auf 475 €/m² gesenkt.

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.591,00 m ²	x	475 €/m ²	=	755.725 €
Rundungsbetrag			(0,04 %)	275 €
Bodenwert			rund	756.000 €

5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.3.1 Marktüblicher Mietansatz

Die Bewertungsunterlagen enthalten keine Angaben zu aktuellen Mietverhältnissen. Beim Ortstermin zeigten sich die Wohn- und Gewerbeeinheiten in laufender Verwendung. Gespräche mit anwesenden Personen bestätigten diesen Eindruck. Der Mietansatz wird aufgrund der fehlenden Mietverträge auf Basis marktüblicher Mieten ermittelt. In der Bewertung wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und den fehlenden Mietverträgen ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Nettokaltmieten für die Wohnungen jeweils 9,00 €/m², Lagerflächen im Erd- bzw. Obergeschoss 5,00 €/m², Lagerflächen im Untergeschoss 3,00 €/m², Büro 12,00 €/m², Werkstatt 5,00 €/m² und die Sozialräume der Werkstatt 7,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 84.583 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die üblicherweise beim Eigentümer verbleibenden Verwaltungskosten werden mit 2.854,03 € bzw. 3,37 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Ansatz von 2,39 €/m² p.a. und ist der Nutzungssituation angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen	13,80 €/m ²
Lager	4,10 €/m ²
Büro	13,80 €/m ²
Werkstatt	4,10 €/m ²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 7.421,89 € bzw. 8,77 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall für Wohnen mit 2,00 % bzw. 490,97 €, für Lager mit 4,00 % bzw. 511,69 €, für Büro mit 4,00 % bzw. 190,14 € und die Werkstatt mit 4,00 % bzw. 1.699,54 €, in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. Erfahrungsgemäß verbleiben trotzdem gewisse Belastungen beim Vermieter.

Für das Bewertungsobjekt wird pauschal ein nicht umlagefähiger Anteil in Höhe von 1 % (entspricht rd. 845,83 €) des Jahresrohertrages angenommen und der Bewertung zugrunde gelegt.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäudeensemble in nördlich bis nordöstlicher Stadtrandlage Lage der Landeshauptstadt Wiesbaden im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Grundstücke (Wohnnutzung 20-80 % des Ertrages) abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 3,10 %. Die Standardabweichung bewegt sich zwischen +/- 1,20 %-Punkte.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, den Nutzungsarten, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 13,24 (rd. 938 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für gemischt genutzte Grundstücke (Wohnnutzung 20-80 % des Ertrages) belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 20,2 (3.228 €/m² Mietfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 16,4 bis 24,0. Der Untersuchungszeitraum war das Jahr 2023.

5.3.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **84.583,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	3 WE	x	351 €/WE	=	1.053,00 €
Lager			3,00 % v. Rohertrag	=	383,77 €
Büro			3,00 % v. Rohertrag	=	142,60 €
Werkstatt			3,00 % v. Rohertrag	=	1.274,66 €
					<u>2.854,03 €</u>

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m²	x	227,30 m²	=	3.136,74 €
Lager	4,10 €/m²	x	236,66 m²	=	970,31 €
Büro	13,80 €/m²	x	33,01 m²	=	455,54 €
Werkstatt	4,10 €/m²	x	697,39 m²	=	2.859,30 €
					<u>7.421,89 €</u>

Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	490,97 €
Lager			4,00 % v. Rohertrag	=	511,69 €
Büro			4,00 % v. Rohertrag	=	190,14 €
Werkstatt			4,00 % v. Rohertrag	=	1.699,54 €
					<u>2.892,34 €</u>

Betriebskosten

Vorsorglicher Ansatz			1,00 % v. Rohertrag	=	845,83 €
					<u>845,83 €</u>

Bewirtschaftungskosten gesamt: (16,57 % v. JRoE) **-14.014,09 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **70.568,91 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

4,25 % von 756.000,00 € = -32.130,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **38.438,91 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 4,25 %
Barwertfaktor: 16,78

Ertragswert der baulichen Anlagen

38.438,91 € x 16,78 = 645.004,91 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 645.004,91 €
Bodenwert des Volleigentums 756.000,00 €
1.401.004,91 €

Rundungsbetrag (-0,07 %) -1.004,91 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **1.400.000,00 €**

Sonderwerte **-280.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **1.120.000,00 €**

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 570 bis 1.100 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.

Für Wohnhäuser mit Mischnutzung gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 860 bis 1.375 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 18 %.

Für eingeschossige Betriebs-/Werkstätten gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 970 bis 1.430 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 19 %.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 1.12 gewählt:

freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erd- und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser

Typ: 1.12 Keller-, Erd- und Obergeschoss

Dachgeschoss nicht ausgebaut

Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00				23,00%
Dach		1,00				15,00%
Fenster und Außentüren		1,00				11,00%
Innenwände- und türen			1,00			11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11,00%
Fußböden		1,00				5,00%
Sanitäreinrichtungen			1,00			9,00%
Heizung		1,00				9,00%
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	599	667	767	924	1.155	100,00%

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0	153	0	0	0	153 €/m²
Dach	0	100	0	0	0	100 €/m²
Fenster und Außentüren	0	73	0	0	0	73 €/m²
Innenwände- und türen	0	0	84	0	0	84 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	73	0	0	0	73 €/m²
Fußböden	0	33	0	0	0	33 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	0	69	0	0	69 €/m²
Heizung	0	60	0	0	0	60 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	0	40	0	0	0	40 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF						685 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 5 gewählt:

Wohnhaus mit Mischnutzung

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart:

Wohnhaus mit Mischnutzung

Typ: 5.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			23,00%
Dach	1,00			15,00%
Fenster und Außentüren	1,00			11,00%
Innenwände und -türen	1,00			11,00%
Deckenkonstruktion	1,00			11,00%
Fußböden	1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen	1,00			9,00%
Heizung	1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung	1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	860	1.085	1.375	100,00%

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	198	0	0	198 €/m²
Dach	129	0	0	129 €/m²
Fenster und Außentüren	95	0	0	95 €/m²
Innenwände und -türen	95	0	0	95 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	95	0	0	95 €/m²
Fußböden	43	0	0	43 €/m²
Sanitäreinrichtungen	77	0	0	77 €/m²
Heizung	77	0	0	77 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	52	0	0	52 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF				861 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt-und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 15 gewählt:

Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Betriebs-/Werkstätten

Typ: 15.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			23,00%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00			11,00%
Dach	1,00			15,00%
Fenster und Außentüren	1,00			11,00%
Innenwände und -türen	1,00			11,00%
Fußböden	1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen	1,00			9,00%
Heizung	1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung	1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	970	1.165	1.430	100,00%

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	223	0	0	223 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	107	0	0	107 €/m²
Dach	146	0	0	146 €/m²
Fenster und Außentüren	107	0	0	107 €/m²
Innenwände und -türen	107	0	0	107 €/m²
Fußböden	49	0	0	49 €/m²
Sanitäreinrichtungen	87	0	0	87 €/m²
Heizung	87	0	0	87 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	58	0	0	58 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF				971 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude und Lagergebäude gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das freistehende Zweifamilienhaus mit 685 €/m² BGF, das Mischgebäude mit 861 €/m² BGF und das Werkstattgebäude mit 971 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

$$\begin{array}{l} - \text{Baupreisindex } 2021=100, \text{ Q4 } 2024, \text{ Wohngebäude:} \quad 130,8 \\ - \text{Baupreisindex } 2021=100, \text{ Durchschnitt } 2010, \text{ Wohngebäude:} \quad 70,8 \\ 130,8 \quad / \quad 70,8 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 184,7 \end{array}$$

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 4. Quartal 2024 beträgt somit 184,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
Wohnhaus	438 m ²	685 €/m ²	184,7	17,00%	554.155,41 €
Mischgebäude	697 m ²	861 €/m ²	184,7	18,00%	1.108.416,10 €
Werkstatt	648 m ²	971 €/m ²	184,7	19,00%	1.162.147,18 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					2.824.718,69 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 2.824.718,69 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Zweifamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 438 m²) rd. 1.266 €/m², für das Mischgebäude (rd. 697 m²) rd. 1.591 €/m² und für die Werkstatt (rd. 648 m²) rd. 1.792 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Wohnhäuser mit Mischnutzung ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses für das gesamte Bewertungsobjekt 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird auf Basis eines fiktiven Baujahrs eingeschätzt.

Baujahr ca. : 1954

Fiktives Baujahr:	1985
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	30 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	40 Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen	2.824.718,69 €
zzgl. Balkon	7.500,00 €
zzgl. Überdachungen	2.500,00 €
zzgl. Außentreppen	5.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile	<u>2.839.718,69 €</u>
Neuherstellungskosten	rd. <u><u>2.840.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 57,00 %.

Neuherstellungskosten	2.840.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	57,00 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten	<u>-1.618.800,00 €</u>
	<u>1.221.200,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	1.221.200,00 €
Rundungsbetrag	<u>-200,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd. <u><u>1.221.000,00 €</u></u>

5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	61.050,00 €
Rundungsbetrag		<u>-50,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>61.000,00 €</u></u>

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen	1.221.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	<u>61.000,00 €</u>
	<u>1.282.000,00 €</u>
Rundungsbetrag	<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd. <u><u>1.282.000,00 €</u></u>

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	756.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	1.282.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 2.038.000,00 €

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht für den Bereich Wiesbaden 2024 keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Grundstücke mit Wohnnutzung 20 bis 80 % des Ertrags abgeleitet.

Der Sachwert wird deshalb nur zu informatorischen Zwecken ermittelt. Auf die Verwendung von Marktanpassungsfaktoren kann dadurch verzichtet werden.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	2.038.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-280.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	1.758.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)	0 €
Sachwert des Grundstücks	rd. 1.758.000,00 €

Sachwert/Mietfläche (ohne Sonderwerte)	1.706 €/m ²
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	1.472 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen fehlender Unterlagen und keiner Innenbesichtigung

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens. Dem Sachverständigen liegen keine Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen, Vertragslaufzeiten oder tatsächlichen Mieteinnahmen vor. Der Ertragswert wurde deshalb auf Grundlage marktüblicher Mieten abgeleitet. Eine Innenbesichtigung war zudem nicht möglich. Der äußerliche Zustand lässt auf einen Instandhaltungsrückstau schließen.

Zur Abbildung der damit verbundenen Unsicherheiten wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % auf den Verkehrswert angesetzt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	1.400.000,00 €
---------------------------------------	----------------

Sicherheitsabschlag rd. 20 % vom Verkehrswert	-280.000,00 €
---	---------------

Sicherheitsabschlag rd. 20 % vom Verkehrswert rd.	-280.000,00 €
--	----------------------

Sonderwert gesamt rd.	-280.000,00 €
------------------------------	----------------------

7. Verkehrswert

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

7.1 Verkehrswert Gesamtobjekt

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser zur Renditeerzielung käuflich erworben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall deshalb ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

Der Sachwert wurde nur zu informatorischen Zwecken ermittelt.

Ertragswert	1.120.000,00 €
Sachwert	1.758.000,00 €

Verkehrswert per 28. Februar 2025

1.120.000,00 €

Verkehrswert in Worten: eine Million einhundertzwanzigtausend Euro

7.2 Verkehrswert Sondereigentum Nr. 1

Der ermittelte Verkehrswert des Gesamtobjekts wird auf die beiden Sondereigentumseinheiten mit den Miteigentumsanteilen von 79/100 und 21/100 nicht entsprechend der rechnerischen Bruchteile, sondern gemäß der wirtschaftlichen Nutzung aufgeteilt.

Grundlage der Verteilung ist die jeweilige Ertragskraft der Sondereigentumseinheiten. Die anteiligen Mieterträge wurden aus den nachhaltig erzielbaren marktüblichen Nettokaltmieten abgeleitet. Die Aufteilung des Gesamtverkehrswerts erfolgt entsprechend dem Verhältnis dieser Ertragsanteile.

Sonder-eigentum	marktübliche Jahresnettokaltmiete (€)	Anteil Gesamtmiete (%)	Aufteilung Verkehrswert (€)
1 (MEA 79/100)	72.498,60 €	85,71%	959.952,00 €
2 (MEA 21/100)	12.084,00 €	14,29%	160.048,00 €

Verkehrswert per 28. Februar 2025

960.000,00 €

Verkehrswert in Worten: neunhundertsechzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert ohne Sonderwerte Gesamtobjekt

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,04 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	16,55 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	1.172 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	1.172 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 69
Sachwert/Mietfläche	1.706 €/m ²
Bodenwertanteil	54,00 %

Verkehrswert mit Sonderwerte Gesamtobjekt

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	7,55 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	13,24 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	938 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	938 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 64
Sachwert/Mietfläche	1.472 €/m ²
Bodenwertanteil	67,50 %

Verkehrswert Sondereigentum Nummer 1

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	7,55 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	13,24 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	922 €/m ²

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Lage in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - überdurchschnittliche Kaufkraft - positive Bevölkerungsprognose - hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden - hohes Immobilienpreisniveau in Wiesbaden - unterschiedliche Nutzungsarten - separate Zugänge zum Sondereigentum - gute verkehrstechnische Erreichbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Innenbesichtigung - Baujahr ca. 1954 - Zustand der baulichen Anlagen - keine Informationen zu Mietverhältnissen - Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf von außen erkennbar - große Grundstücksfläche mit eingeschränkter Ertragskraft - überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - planungsrechtliches Potential durch Lage im Mischgebiet - Steigerung des Ertragswerts durch Instandsetzung und Modernisierung - hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum - hohes Preisniveau für Wohn- und Gewerberaum in Wiesbaden - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - gestiegene Bauzinsen seit 2022 - gestiegene Energiekosten seit 2022 - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht) - geringe wirtschaftliche Wachstumsdynamik in Deutschland

Ertragskalkulation		Zinssatz Overrent	4,25 %
		Zinssatz Underrent	4,25 %
		Tage pro Jahr	365
		Leerstanddauer (Jahre)	0,00

lfd. Nr.	Nutzflächen	Vermietungsstand					Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>				Gutachterliche Ansätze		Differenz Ansatzmiete (€)	frühestes Sonder- kündigungs- recht	frühestes Miet- vertrags- ende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder- kündigungs- recht* in Jahren	Barwert- faktor	Barwert
		Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich								
1	Wohnung 1 (Gebäude A - SE 1)		Wohnen	EG	79,70	V	9,00	108,00	8.607,60	9,00	108,00	8.607,60						0,00
2	Wohnung 2 (Gebäude A - SE 1)		Wohnen	1. OG	87,70	V	9,00	108,00	9.471,60	9,00	108,00	9.471,60						0,00
3	Wohnung 3 (Gebäude B - SE 2)		Wohnen	OG	59,90	V	9,00	108,00	6.469,20	9,00	108,00	6.469,20						0,00
4	Lager (Gebäude B - SE 2)		Lager	EG/OG	93,58	V	5,00	60,00	5.614,80	5,00	60,00	5.614,80						0,00
5	Büro (Gebäude B - SE 1)		Büro	EG	33,01	V	12,00	144,00	4.753,44	12,00	144,00	4.753,44						0,00
6	Sozialräume (Gebäude B - SE 1)		Werkstatt	EG	26,88	V	7,00	84,00	2.257,92	7,00	84,00	2.257,92						0,00
7	Brensenprüfstand (Gebäude B - SE 1)		Werkstatt	EG	41,25	V	5,00	60,00	2.475,00	5,00	60,00	2.475,00						0,00
8	Lager (Gebäude B - SE 1)		Lager	EG	84,44	V	5,00	60,00	5.066,40	5,00	60,00	5.066,40						0,00
9	Lager (Gebäude B - SE 1)		Lager	UG	58,64	V	3,00	36,00	2.111,04	3,00	36,00	2.111,04						0,00
10	Werkstatt (Gebäude C - SE 1)		Werkstatt	UG/EG	629,26	V	5,00	60,00	37.755,60	5,00	60,00	37.755,60						0,00

* Differenzverträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	1.194,36	100,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	84.582,60	84.582,60	84.582,60
	Gesamt	1.194,36	0,0 %	Gesamtsoltertrag p.a.	84.582,60	84.582,60	84.582,60
			0,0 %				

Gesamt	Gesamt	Gesamtsoltertrag p.a.			84.582,60	Gesamtrohertrag p.a.	84.582,60
--------	--------	-----------------------	--	--	-----------	----------------------	-----------

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzverträge:	0,00

Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ

Die Bestimmung der Bruttogrundfläche (BGF) stützt sich auf die vorliegenden Bauzeichnungen des Architekten Roth (Februar 1953), der Architekten Dehler / Möller (Februar bzw. März 1988) sowie des Architekten Koridass (September 1992). Aufgrund fehlender Maßketten, unvollständiger Darstellungen und lückenhafter Planunterlagen war eine vollständige flächenmäßige Auswertung auf Planbasis nicht möglich. Zur Ergänzung wurden digitale Messungen auf Basis des amtlichen Kartenwerks im Webportal "Geoportal Hessen" vorgenommen. Diese dienen als plausibilisierte Grundlage zur flächenmäßigen Einordnung des Gesamtobjekts.

Die im Gutachten angesetzten Mietflächen basieren auf den Grundrissplänen aus der Bauakte der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Flächen wurden den Bauzeichnungen entnommen und nutzungsbezogen ausgewertet. Die Wohnflächen wurden in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) erfasst. Die Gewerbeflächen wurden gemäß der MF-GIF (2023) ermittelt. Die Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche WF	Verhältnis WF/BGF
Zweifamilienhaus (Gebäude A)	Untergeschoss	111,30 m²	0,00 m²	0,00%
	Erdgeschoss	111,30 m²	79,70 m²	71,61%
	1. Obergeschoss	107,55 m²	87,70 m²	81,54%
	Dachgeschoss	107,55 m²	0,00 m²	0,00%
Gesamt		437,70 m²	167,40 m²	38,25%

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche MF-GIF	Verhältnis MF-GIF/BGF
Mischgebäude (Gebäude B)	Untergeschoss	71,69 m²	58,64 m²	81,80%
	Erdgeschoss	255,00 m²	212,38 m²	83,29%
	1. Obergeschoss	185,00 m²	66,78 m²	36,10%
	Dachgeschoss	185,00 m²	0,00 m²	0,00%
Gesamt		696,69 m²	337,80 m²	48,49%

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche WF	Verhältnis WF/BGF
Mischgebäude (Gebäude B)	1. Obergeschoss	185,00 m²	59,90 m²	32,38%

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche MF-GIF	Verhältnis MF-GIF/BGF
Werkstatt (Gebäude C)	Untergeschoss	63,34 m²	59,30 m²	93,62%
	Erdgeschoss	585,00 m²	569,96 m²	97,43%
Gesamt		648,34 m²	629,26 m²	97,06%

Für die Wertermittlung wurden die Gesamtflächen entsprechend der Teilungserklärung auf die Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Die Flächen des Sondereigentums Nummer 1 bilden die Bewertungsgrundlage und werden nachfolgend gesondert dargestellt.

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche WF	Verhältnis WF/BGF
SE Nr. 1 Zweifamilienhaus (Gebäude A)	Untergeschoss	111,30 m ²	0,00 m ²	0,00%
	Erdgeschoss	111,30 m ²	79,70 m ²	71,61%
	1. Obergeschoss	107,55 m ²	87,70 m ²	81,54%
	Dachgeschoss	107,55 m ²	0,00 m ²	0,00%
Gesamt		437,70 m²	167,40 m²	38,25%

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche MF-GIF	Verhältnis MF-GIF/BGF
SE Nr. 1 Mischgebäude (Gebäude B)	Untergeschoss	71,69 m ²	58,64 m ²	81,80%
	Erdgeschoss	255,00 m ²	185,58 m ²	72,78%
	1. Obergeschoss	185,00 m ²	0,00 m ²	0,00%
	Dachgeschoss	185,00 m ²	0,00 m ²	0,00%
Gesamt		696,69 m²	244,22 m²	35,05%

Die Räumlichkeiten des Sondereigentums Nummer 1 im Gebäude B lassen sich nach Nutzungsarten wie folgt unterteilen:

Etage	Nutzungsart	Mietfläche MF-GIF-1	Mietfläche MF-GIF-2	Verhältnis MF-GIF/BGF
Erdgeschoss	Büro	33,01 m ²	0,00 m ²	12,95%
	Sozialräume	26,88 m ²	0,00 m ²	10,54%
	Bremsenprüfstand	41,25 m ²	0,00 m ²	16,18%
	Lager	84,44 m ²	0,00 m ²	33,11%
Untergeschoss	Lager	58,64 m ²	0,00 m ²	81,80%
Gesamt		244,22 m²	0,00 m²	74,76%
	Büro	33,01 m ²	0,00 m ²	12,95%
	Werkstatt	68,13 m ²	0,00 m ²	26,72%
	Lager	143,08 m ²	0,00 m ²	43,80%
Gesamt		244,22 m²	0,00 m²	74,76%
Oberirdisch		185,58 m²	0,00 m²	0,00%
Unterirdisch		58,64 m²	0,00 m²	0,00%

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche MF-GIF	Verhältnis MF-GIF/BGF
SE Nr. 1 Werkstatt (Geb. C)	Untergeschoss	63,34 m ²	59,30 m ²	93,62%
	Erdgeschoss	585,00 m ²	569,96 m ²	97,43%
Gesamt		648,34 m²	629,26 m²	97,06%

Zur vollständigen Darstellung der flächenbezogenen Bewertungsgrundlagen erfolgt nachfolgend die separate Aufschlüsselung der Bruttogrund- und Mietflächen des Sondereigentums Nummer 2.

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche MF-GIF	Verhältnis MF-GIF/BGF
SE Nr. 2 Mischgebäude (Gebäude B)	Untergeschoss	135,02 m ²	0,00 m ²	0,00%
	Erdgeschoss	255,00 m ²	26,80 m ²	10,51%
	1. Obergeschoss	185,00 m ²	66,78 m ²	36,10%
	Dachgeschoss	185,00 m ²	0,00 m ²	0,00%
Gesamt		760,02 m²	93,58 m²	12,31%
Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche WF	Verhältnis WF/BGF
Mischgebäude (Gebäude B)	1. Obergeschoss	185,00 m ²	59,90 m ²	32,38%

Die gewerblichen Räumlichkeiten des Sondereigentums Nummer 2 im Gebäude B lassen sich nach Nutzungsarten wie folgt unterteilen:

Etage	Nutzungsart	Mietfläche MF-GIF-1	Mietfläche MF-GIF-2	Verhältnis MF-GIF/BGF
Erdgeschoss	Lager	19,36 m ²	0,00 m ²	7,59%
	Garderobe	4,14 m ²	0,00 m ²	1,62%
	Flur	3,30 m ²	0,00 m ²	1,29%
1. Obergeschoss	Lager	66,78 m ²	0,00 m ²	36,10%
Gesamt		93,58 m²	0,00 m²	21,27%
	Lager	93,58 m ²	0,00 m ²	21,27%
Gesamt		93,58 m²	0,00 m²	21,27%
Oberirdisch		93,58 m²	0,00 m²	21,27%
Unterirdisch		0,00 m²	0,00 m²	0,00%

MF-GIF-1 = Exklusiv genutzte Mietfläche

MF-GIF-2 = Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

$$\begin{array}{llllll} \text{GRZ} & \text{Bebaute Grundfläche} & : & \text{Grundstücksfläche} & & \\ & 862,04 \text{ m}^2 & : & 1.591,00 \text{ m}^2 & = & \mathbf{0,54} \end{array}$$

$$\begin{array}{llllll} \text{GFZ} & \text{Geschossfläche oi} & : & \text{Grundstücksfläche} & & \\ & 949,74 \text{ m}^2 & : & 1.591,00 \text{ m}^2 & = & \mathbf{0,60} \end{array}$$

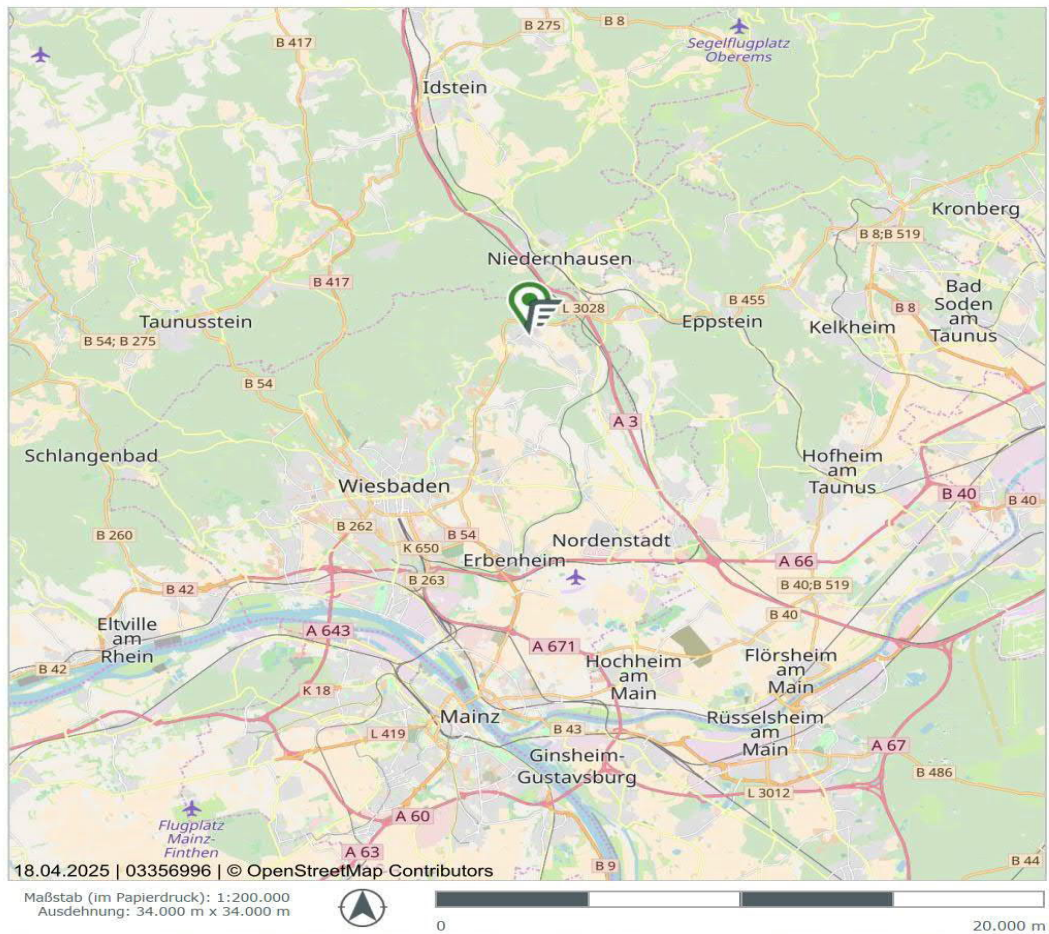
Die GFZ und GRZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO oder der Bauordnung identisch.

Bebaute Grundfläche **862,04 m²**
Grundstücksfläche **1.591,00 m²**

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65207 Wiesbaden, Auringer Str. 38



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

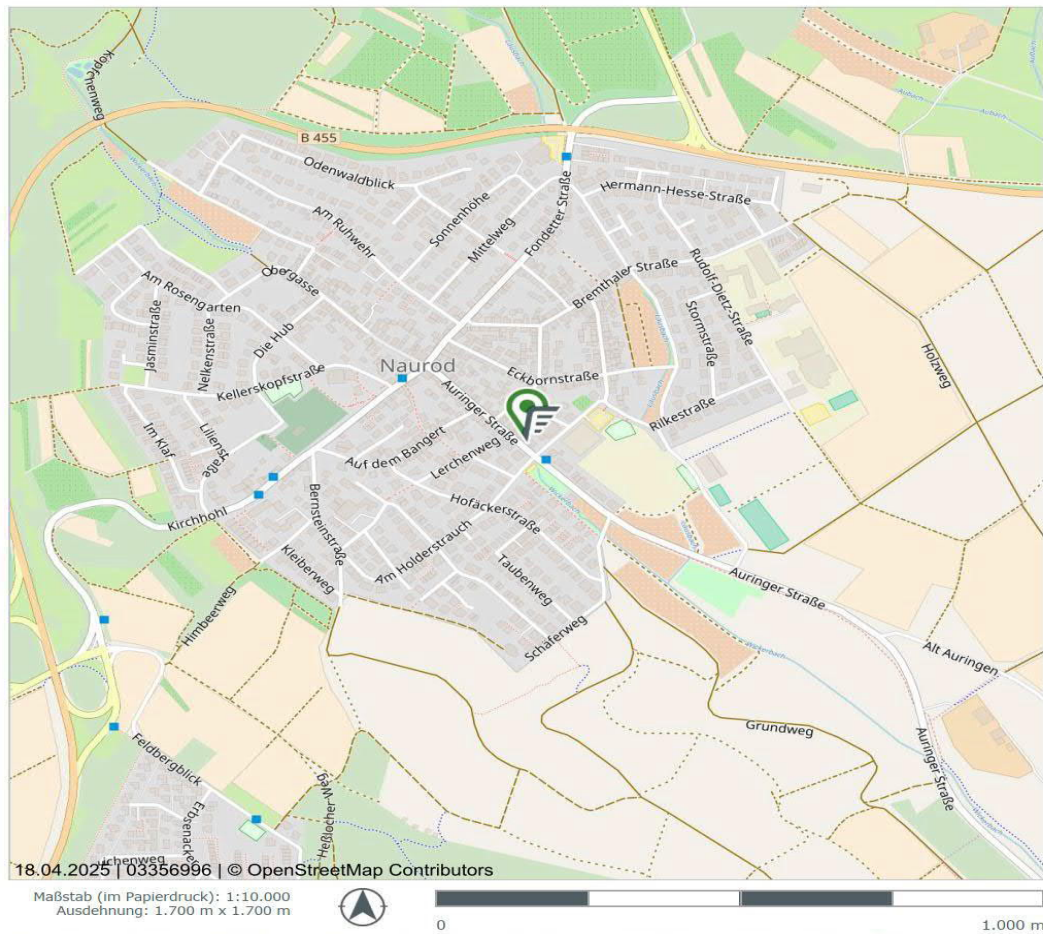
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65207 Wiesbaden, Auringer Str. 38



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



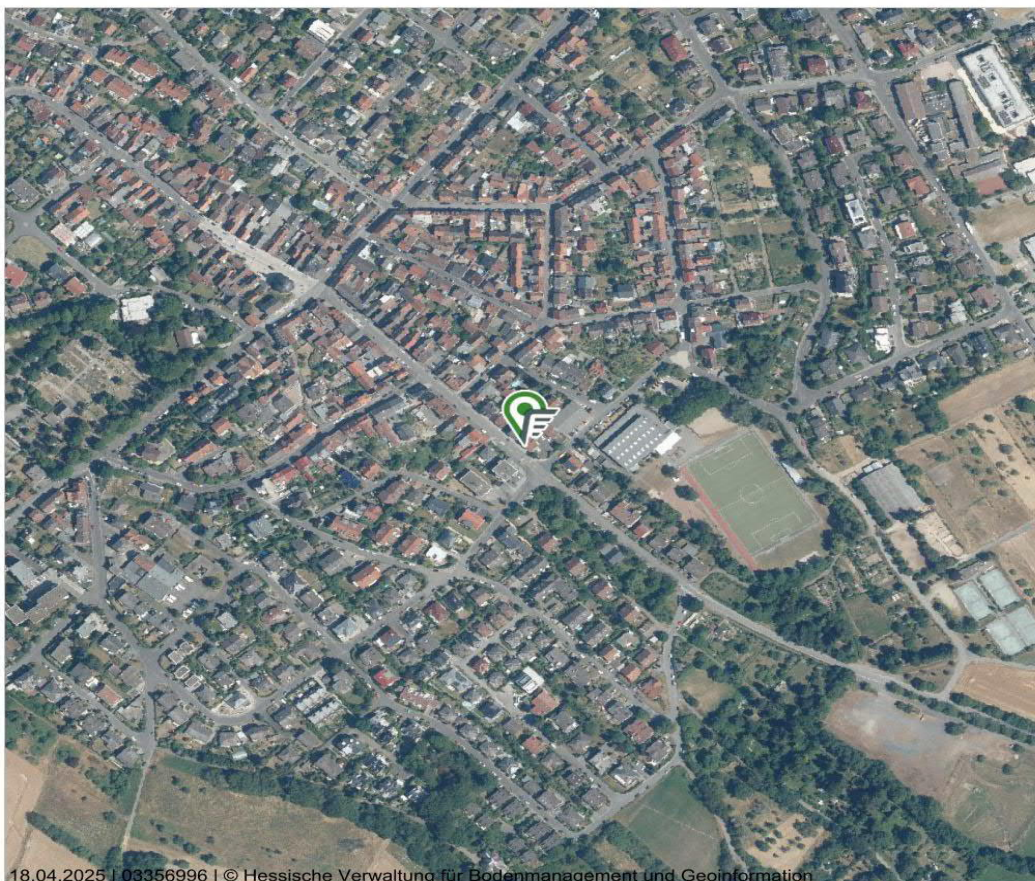
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03356996 vom 18.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65207 Wiesbaden, Auringer Str. 38



18.04.2025 | 03356996 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03356996 vom 18.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

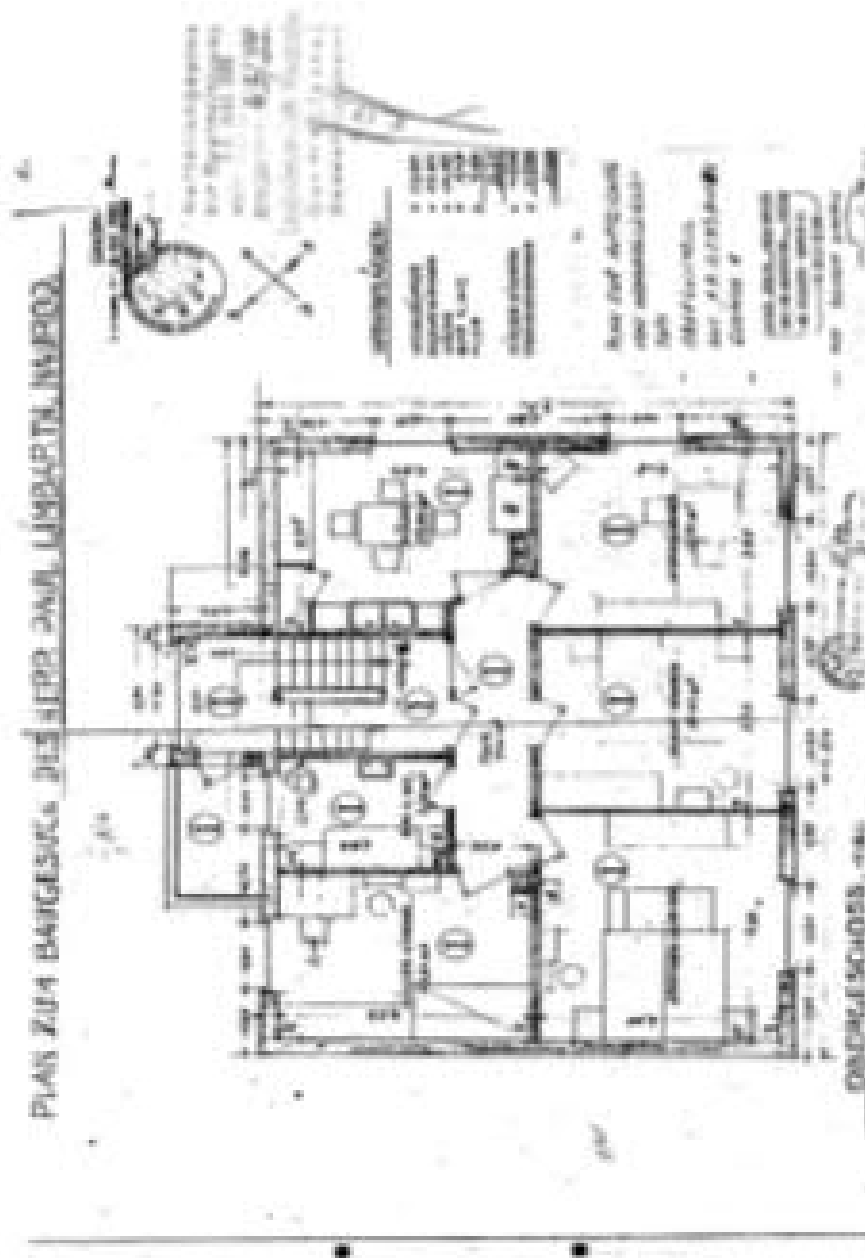
Grundriss



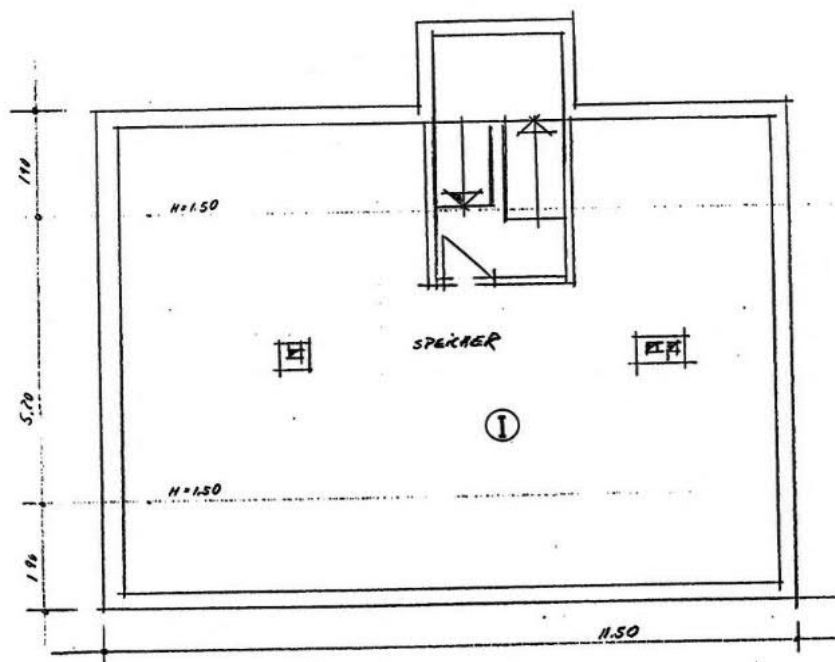
Grundriss



Grundriss



Grundriss



PLAN ZUR AUFTEILUNG
VON NOHWUGSEIGENTUM
DACHGESCHOSS
GEZ. A. D. 5 2.99 H. H. 50
GEBÄUDE A.

GUNTHER BEHLER ADAM HOLLER
3050 FOR ARCHITEKTUR DESIGN
6200 WIESBADEN BERGSTR. 41
TEL 06121 923064

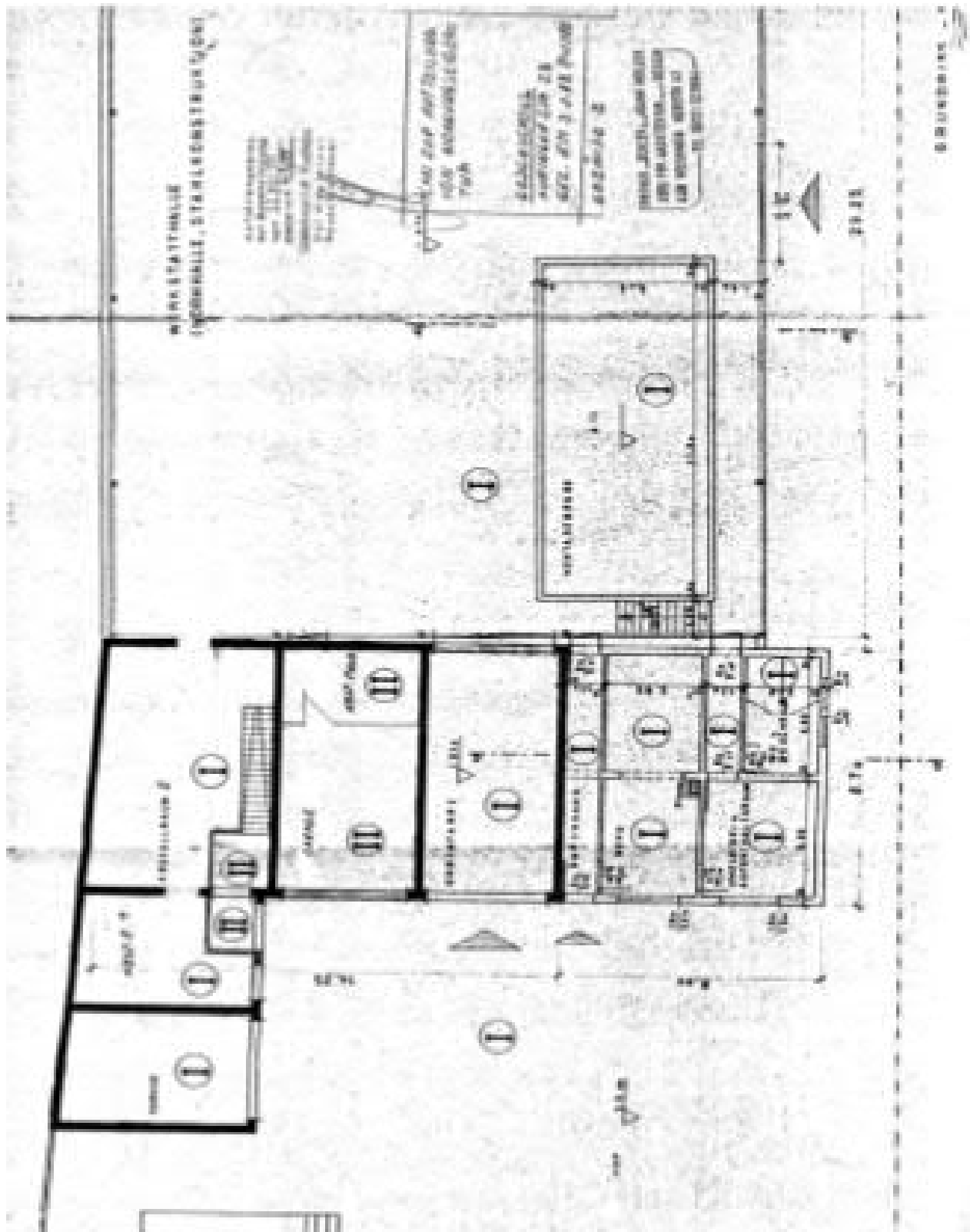
Aufteilungsplan
zur Beschreibung
von 17. Mai 2008
6502 WE 43/28
Landesregister Wiesbaden
Der Maßstab ist
beizubehalten

Die Zeichnung ist nur für die Zwecke der Bauvergabe und nicht für die Ausführung zu verwenden.

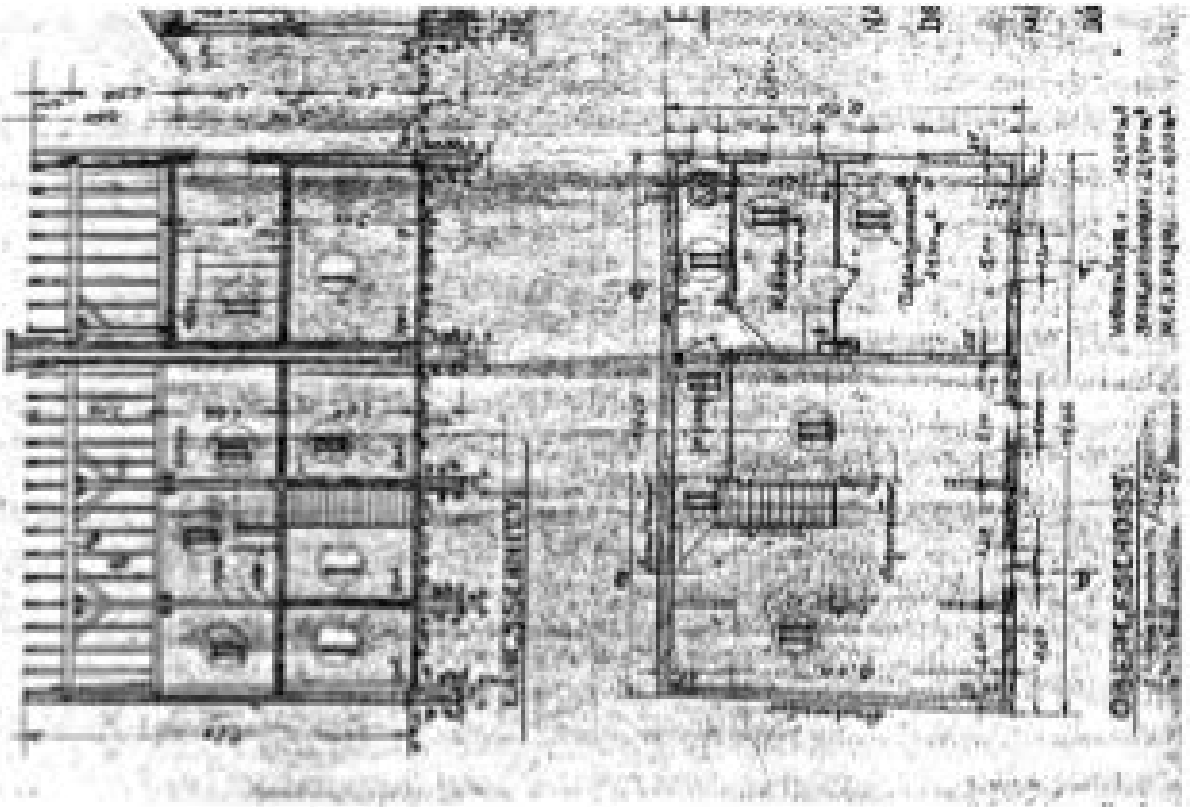
Die Zeichnung ist nur für die Zwecke der Bauvergabe und nicht für die Ausführung zu verwenden.

Die Zeichnung ist nur für die Zwecke der Bauvergabe und nicht für die Ausführung zu verwenden.

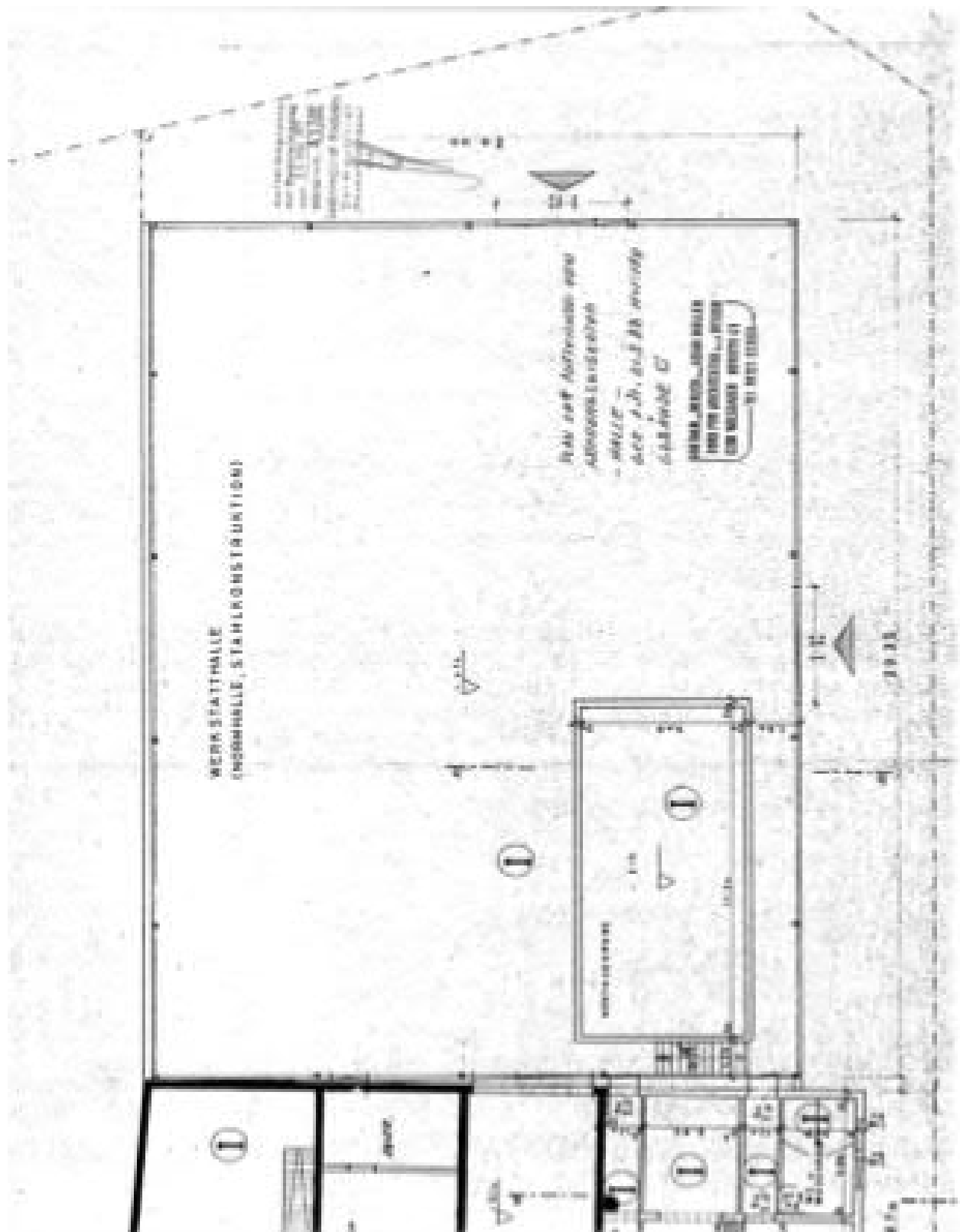
Grundriss



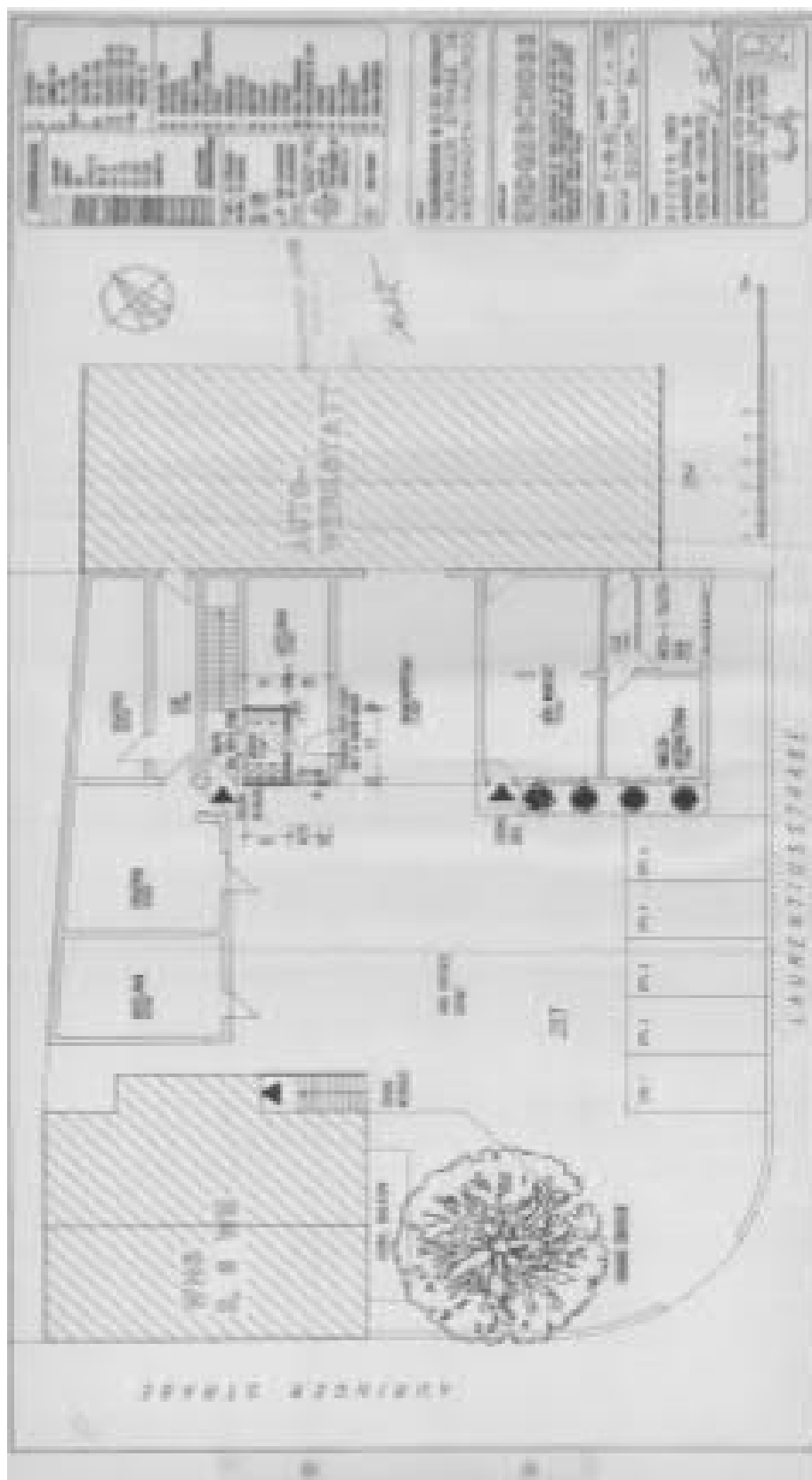
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.