

Geschäftsnummer 61 K 31/25

Gutachten Nr. N 53/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienwohnhaus und einer
Einzelgarage bebaute Grundstück in
65207 Wiesbaden-Naurod, Am Ruhwehr 29

Stichtag der Wertermittlung: **20. Januar 2026****Auftraggeber:**

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 25. Februar 2026

Ausfertigung Nr. 1



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

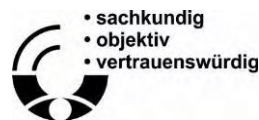
MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 9
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 9
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 13
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 14
4.1 Wohnhaus	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 14
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 15
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 17
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 17
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 17
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 17
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 17
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.5 Baulicher Zustand	Seite 18
4.6 Nebengebäude	Seite 18
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 18
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



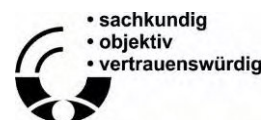
VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 22
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 22
7.1	Herstellungskosten	Seite 22
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 25
7.3	Sachwertfaktor	Seite 28
7.4	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 29
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 29
7.6	Sachwertermittlung	Seite 31
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 35
8.1	Mietmarkt und Investmentmarkt	Seite 36
8.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 37
8.3	Rohertrag	Seite 37
8.4	Bewirtschaftungskosten	Seite 38
8.5	Jahresreinertrag	Seite 39
8.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 40
8.7	Vorläufiger Ertragswert	Seite 40
8.8	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 40
8.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 41
8.10	Ertragswert	Seite 41
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 42
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 42
9.2	Verkehrswert	Seite 43
	Anlage 1 bis 5	Seite 44 - 53

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Objekt:	Einfamilienhaus und Garage Am Ruhwehr 29 65207 Wiesbaden-Naurod	
Wertermittlungsstichtag:	20. Januar 2026	
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	893.000,00 €	
Art der Nutzung:	Einfamilienwohnhaus	
Wohn-/Nutzfläche:	Erdgeschoss:	63,25 m ²
	Obergeschoss:	60,67 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> 1 Raum im Kellergeschoss als Büro genutzt mit WC und Abstellraum (ehemaliges Duschbad), 2 Kellerräume, Heizungskeller und Hausanschlussraum, Flur. <u>Erdgeschoss:</u> 1 Wohn- und Esszimmer, Küche, ehemaliges Bad als Abstellraum genutzt, WC, Diele und Terrasse. <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Bad und Diele, Balkon. <u>Dachgeschoss:</u> nicht ausgebauter Spitzboden.	
Garagen-/ Pkw-Stellplatz:	1 Einzelgarage	
Grundstücksgröße:	960 m ²	
Erschließungszustand:	erschlossen	
Bodenwert:	rd. 811.000,00 €	
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1960	
Sachwert:	rd. 893.000,00 €	
Ertragswert:	rd. 873.000,00 €	



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 31.10.2025, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 07.10.2025 am 04.11.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 31.10.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **20. Januar 2026**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle aus den Bauakten übernommen oder durch eigene Berechnungen ermittelt.
Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Grundbuch von Naurod Blatt 2657 in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 Von den Eigentümern eingebrachte Einrichtungsgegenstände werden in der Wertermittlung betragsmäßig nicht berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Wiesbaden erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Naurod Blatt 2657.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Wiesbaden beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die Planunterlagen und die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen.**1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.****1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.**

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Dienstag, den 20. Januar 2026 in der Zeit von 9:50 Uhr bis 10:40 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Schuldner (Eigentümer)
- und der Sachverständige.

Die Gläubigerin wurde mit Schreiben vom 02.01.2026 zu der Objektbesichtigung eingeladen. Ein Vertreter der Gläubigerin ist zu der Objektbesichtigung nicht erschienen.

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wiesbaden
Grundbuch von Naurod
Blatt 2657

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 5: Gemarkung Naurod, Flur 1 Flurstück 201
Hof- und Gebäudefläche
Am Ruhwehr 26
Größe **9 a 60 m²**

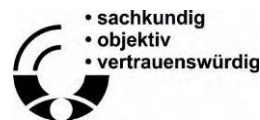
Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

(aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben)

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd.-Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden 61 K 31/25); eingetragen am 09.10.2025.

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



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses der Stadt Wiesbaden wurde schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden enthielt entsprechend einer schriftlichen Auskunft vom 04.11.2025 zum Wertermittlungsstichtag das Bewertungsgrundstück Gemarkung Naurod, Flur 1 Flurstück 201 betreffend keine Eintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Wohnhaus wurde zum Wertermittlungsstichtag von dem Eigentümer bewohnt. Es gibt keine Informationen zu Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

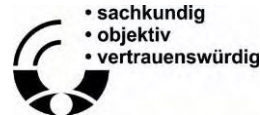
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Rechte und Belastungen eingetragen. Baulasten bestehen nicht.

In dem Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine aktuellen Informationen über den Einheitswert und den Versicherungswert der Brandversicherung sowie über frühere Verkehrswertgutachtens für das Bewertungsgrundstück.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2024 = ca. 298.400)

Stadtteil Naurod ca. 4.400 Einwohner

Makrolage

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit ca. 298.400 Einwohnern nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Wiesbaden zählt neben Frankfurt am Main, Mainz und Darmstadt zu den Kernstädten des Rhein-Main-Gebiets. Die Entfernungen nach Frankfurt und den Rhein-Main-Flughafen betragen ca. 30 km. Neben der hessischen Landesregierung haben Landes- und Bundesbehörden sowie das Bundeskriminalamt ihren Sitz in der Stadt. Die Arbeitslosenquote liegt derzeit bei etwa 7,0 %, die Kaufkraft liegt mit rd. 22.700 €/Einwohner um 13,40 % über dem Bundesdurchschnitt.

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

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Naurod', ca. 7,4 km nordöstlich des Stadtzentrums von Wiesbaden im nordöstlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie durch Zweifamilienhäuser aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Penny') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum Stadtwald existieren Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Wohnstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

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

Demografische Entwicklung

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

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

Verkehrsinfrastruktur

Wiesbaden ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahnen A3 und A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt rd. 2,7 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'. Die Bushaltestelle 'Fondetter Straße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Niedernhausen gelegene S-Bahnstation 'Niedernhausen (Taunus)' (Linie: S2). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,5 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 23 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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

Infrastruktur

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

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbarschaftsbebauung wurde mit 1- und 2-geschossiger Wohnhausbebauung vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus. Der Lärmpegel des innerstädtischen Anliegerverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 55-59 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden und der normalen innerstädtischen Immissionen eine „gute“ Bewertung. Die Bewertung der Wohnlage entspricht auch den Vorgaben der 14. Fortschreibung des Mietenspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Naurod Flur 1 Flurstück 201

Fläche des Grundstücks A = **960 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück mit Mittellage

Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

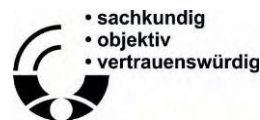
Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten stark abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung, Stützmauern und Treppenanlagen ausgeglichen. Der nicht überbaute Teil des Grundstücks wird als befestigte Freifläche und gärtnerisch gestaltete Außenanlage genutzt.

Erschließungsanlagen

Die Straße 'Am Ruhwehr' ist eine voll ausgebaute Wohnstraße mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang zum Grundstück und die Zufahrt zu der Garage erfolgt direkt von der öffentlichen Straße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden sind.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

Qualitätsstufe: Baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen NutzungFlächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan: Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt das Bewertungsobjekt im Bereich einer Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand (W).

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen war kein Ausnutzungsnachweis für das Grundstück zu entnehmen. Grob überschlägig ermittelt hat das Bewertungsgrundstück das folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 105 m² und einer Geschossfläche
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 169 m² somit
Grundflächenzahl: vorh. GRZ = 0,11
Geschossflächenzahl: vorh. GFZ = 0,18
2 Vollgeschosse



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Grundstück 'Am Ruhwehr 29' in Wiesbaden-Naurod vorhandene Wohnhaus. Die Angaben erfolgen entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung sowie der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung oder unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Freistehendes 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus, vollständig unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Mit Bauschein Nr. 0415/58 vom 24.02.1958 wurde die „Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses“ genehmigt. Entsprechend einer aus der Bauakte entnommenen Benutzungsgestattung vom 24.09.1959 und den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass das Wohnhaus im Jahr 1960 fertiggestellt wurde. Als Baujahr wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1960** in Ansatz gebracht.

Weiterhin wurde mit Baugenehmigung vom 22.10.1987 eine „Schornsteinquerschnittsveränderung“ genehmigt.

In der Vergangenheit wurden die folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2001 Erneuerung der Fenster
- 2001 Modernisierung der Sanitärräume
- 2001 und 2014 Modernisierung im Innenausbau
- 2001 Teilsanierung der Elektroinstallation ohne Unterverteilung
- 2021 Erneuerung der Heizungsanlage

Nutzung (entsprechend den vorliegenden Grundrissen)

Kellergeschoss: 1 Raum im Kellergeschoss als Büro genutzt mit WC und Abstellraum (ehemaliges Duschbad), 2 Kellerräume, Heizungskeller und Hausanschlussraum, Flur.

Erdgeschoss: 1 Wohn- und Esszimmer, Küche, ehemaliges Bad als Abstellraum genutzt, WC, Diele und Terrasse.

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad und Diele, Balkon.

Dachgeschoss: nicht ausgebauter Spitzboden.

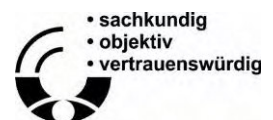
4.1.2 Bauzahlen

Der Brutto-Grundfläche wurde anhand der aus der Bauakte entnommenen Grundrisse durch eine eigene Berechnung ermittelt.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Brutto-Grundfläche

Einfamilienwohnhaus **BRI = ca. 318,95 m²**



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Wohnfläche (nur mietfähig)

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung vom 25.10.1957 nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.

Die Wohnflächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Erdgeschoss: ca. 63,25 m²
Obergeschoss: ca. 60,67 m²
Wohnflächen gesamt: ca. **123,92 m²**

Der Balkon im Obergeschoss wurden mit 1/4 der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt.

Im Kellergeschoss stehen die erforderlichen Kellerräume und der Heizungskeller zur Verfügung. Weiterhin wurde ein Raum als Büro mit WC und Abstellraum ausgebaut.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie unter baujahrestypischen Annahmen.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Betonfundamente
Außenwände: Kiesstapfbeton und Bimsmauerwerk
Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk
Decken: Decke über allen Geschossen als Beton-Fertigdecke

Treppen

Einläufige gewendelte Treppe aus Holz vom Erd- zum Obergeschoss mit Geländer aus Holz. Kellertreppe aus Beton mit Fliesenbelag.

Dach

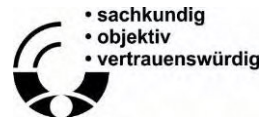
Satteldach in Sparrendachkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen oder mit Natursteinplatten verblendet.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordwestseite des Hauses über einen überdachten Hauseingang mit Treppenstufen und Podest. Haustüren aus Holz mit Glasausschnitt in Normalglas.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Das Wohnhaus wird über eine Zentralheizung (Baujahr 2009) beheizt. Mögliche Auflagen des Immissionsschutzes wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Radiatoren oder Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung.

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss: WC mit wandhängender WC-Anlage und Handwaschbecken. Ein ehemaliges Duschbad wird nicht mehr genutzt und wurde teilweise zurückgebaut.

Erdgeschoss: WC mit wandhängender WC-Anlage und Handwaschbecken. Ein ehemaliges Bad wird nicht mehr genutzt und wurde teilweise zurückgebaut.

Obergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, wandhängende WC-Anlage und Waschtisch.

Versorgungsleitungen

Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Die Elektroinstallation wurde in Teilbereichen modernisiert mit zeitgemäßem Schalter- und Steckdosenprogramm.

Unterverteilung mit Drehsicherungen ohne Kippsicherung und ohne FI-Schalter.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit den üblichen TV-Sendern über eine Parabolantenne.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Türen

Holztüren in Holz-Umfassungszargen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer

Bodenbelag: Fertigparkett
Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen oder PVC
Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Bereich der Küchenmöbel und Rauhfasertapete
Deckenbekleidung: Rauhfasertapete gestrichen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Wände gefliest

Deckenbekleidung: Rauhfasertapete oder Putzfläche gestrichen

Balkon/ Terrassen

Terrasse im Erdgeschoss mit Holzdielenbelag, Balkon im Obergeschoss mit Fliesenbelag und Geländer aus Holz.

Zubehör, Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

In der Bewertung werden kein Zubehör, keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat für die Wohnnutzung eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Im Erd- und Obergeschoss sind keine „gefangenen Wohnräume“ vorhanden.

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume können über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden folgende besondere Bauteile in Ansatz gebracht:

- Überdachter Hauseingang mit Podest
- Kelleraußentreppe
- Balkon im Obergeschoss

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen Betriebseinrichtungen.

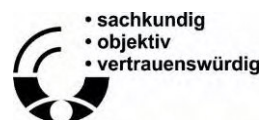
4.2 Energetische Eigenschaften

Entsprechend einem Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 251,13 kWh/(m²a) und einen Primärenergiebedarf von 279,25 kWh/(m²a). Das Wohnhaus gilt somit als vergleichsweise „energetisch nicht wesentlich modernisiert“.

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die älter als 30 Jahre sind. Stand 2026 müssen alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1996 und älter ist. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2009 modernisiert.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde eine Einzelgarage errichtet. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde umfangreich als Außenterrasse und Wege mit Beton-Verbundsteinpflaster befestigt. Zum Ausgleich der Höhenunterschiede wurden Stützmauern aus Bruchsteinmauerwerk oder Beton und Treppenanlagen eingebaut.

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung befand sich das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in einem altersbedingt normal abgenutzten baulichen Zustand mit einem guten Unterhaltungs- und Renovierungszustand. Mögliche Bauschäden oder Baumängel waren im Rahmen der Objektbesichtigung visuell nicht feststellbar.

4.6 Nebengebäude

Einzelgarage:

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,

Flachdach bituminös eingedichtet

Baujahr ca. 1960

Wände aus Mauerwerk oder Beton,

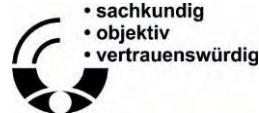
Decke aus Beton

Brutto-Grundfläche BGF = ca. 20,9 m²

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund des guten baulichen Zustands und des guten Unterhaltungs- und Renovierungszustands für eine nachhaltige Wohnnutzung.

Eine Verwertung erscheint aufgrund der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt nach Sachwertobjekten mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einer zweckmäßigen Grundrissgestaltung in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat zum **Stichtag 01.01.2026** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, Gemarkung Naurod, für die Bodenrichtwertzone Nr. 5840002, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

950,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Allgemeines Wohngebiet

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 650 m²

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. das Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei unzweckmäßig geschnittenen Grundstücken, können jedoch Erschwernisse der Grundstücksnutzung entstehen und demzufolge wäre ein Bodenwertabschlag anzubringen.

Das Bewertungsgrundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundriss und befindet sich im bebauten Zustand. Unter Berücksichtigung der annähernd rechteckigen Grundstücksgestalt und der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 650 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 960 m².

Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat.

D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden wurden in dem Immobilienmarktbericht 2025 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abweichung von der Grundstücksgröße ermittelt.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 500 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,00 in Ansatz gebracht und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 960 m² beträgt der Flächenumrechnungskoeffizient 0,89. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$950,00 \text{ €/m}^2 \times (0,89/1,00) = \text{rd. } 845,00 \text{ €/m}^2$$



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

960 m ² x 845,00 €/m ²	= 811.200,00 €
Bodenwert	= 811.200,00 €
Bodenwert gerundet	= 811.000,00 €
	=====

7 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

7.1. Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Wohnhauses und der Garage werden für die Berechnung des Herstellungswertes bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Wohnhaus	rd. 1.327,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 696,00 €/m ²)
Garage	rd. 924,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 485,00 €/m ²)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

Baupreisindex (BPI) 20.01.2026 (2010 = 100) = 190,6

Baukostenregionalfaktor

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Für das Wohnhaus wird ein Zuschlag für den im Keller vollzogenen Ausbau in einem Kellerraum, der als Büro mit WC genutzt wird, berücksichtigt.

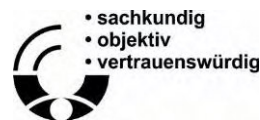
Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangstürüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Für das Wohnhaus werden die folgenden besonders zu veranschlagenden Bauteile berücksichtigt:

- Eingangstreppe mit Überdachung
- Kelleraußentreppe
- Balkon im Obergeschoss



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

In dem Wohnhaus verfügt über keine besonderen Einrichtungen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Wie zuvor beschrieben, werden für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten, für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und für besondere Betriebseinrichtungen folgende pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, und in Ansatz gebracht.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Ausbau der Räume im Kellergeschoss	20.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	2.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	5.000,00 €
Balkon	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	30.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	10.000,00 €
Stützmauer(n)	10.000,00 €
Wegebefestigung mit Freisitz und Außentreppen	10.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	5.000,00 €
Summe	35.000,00 €

Der Wert der Außenanlage liegt mit 22,7 % des Gebäudewertes deutlich über dem im üblichen Bereich zwischen 2 % und 8 %.

7.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	44,0	51,0	5,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,6 beträgt rd. 68 Jahre.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Die Modernisierungspunkte wurden wie folgt ermittelt:

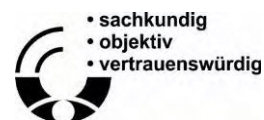
DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärme- dämmung	4	0,0	0,0	2001
Modernisierung der Fenster	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	2021
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	2001
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 66 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1973**.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Wohnhaus fiktives Baujahr **1973**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 17 Jahre

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters (Alterswertminderung) entspricht gem. § 38 ImmoWertV 21 dem Verhältnis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes zur modellhaft in Ansatz gebrachten **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes.

7.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, ermittelt. Für ein mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus bebautes Grundstück in einem Bodenrichtwertniveau von 500 €/m² bis 699 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 966.000 € wurde ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) in Höhe von **k = 0,89** festgestellt.

Bei dem bewerteten Objekt ist insbesondere die Nutzung, die Ausstattung, und der bauliche Zustand maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Wiesbaden und im Stadtteil Naurod die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, das unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen über eine zeitgemäße Ausstattung mit zweckmäßiger Grundrissgestaltung und einen gutem baulichen Unterhaltungszustand verfügt, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von **k = 0,89** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

7.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors nicht ausreichend berücksichtigen. Aufgrund der bevorzugten Lage, der umfangreichen durchgeführten Modernisierungen und der zeitgemäßen Ausstattung sowie unter Berücksichtigung der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt wird zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag in Ansatz gebracht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zuschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (859.814,00 €)	+42.990,70 €
Summe	rd. +42.991,00 €

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für geringfügige Unterhaltungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.



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

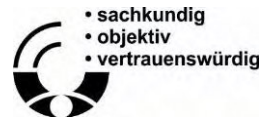
MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung wird ein Wertansatz für geringfügige laufende Unterhaltungsmaßnahmen und eine Modernisierung der Elektro-Unterverteilungen in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau	-5.000,00 €
• Modernisierung der Unterverteilung im EG und OG	-5.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

Die Wertansätze wurden grob überschlägig geschätzt und können aufgrund der Ausführung und Materialwahl abweichen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	696,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	318,95 m ²	20,90 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	30.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	251.989,20 €	10.136,50 €
Baupreisindex (BPI) 20.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	480.291,42 €	19.320,17 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	480.291,42 €	19.320,17 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	10 Jahre
• prozentual		75,71 %	83,33 %
• Faktor	x	0,2429	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.662,79 €	3.220,67 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	119.883,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	35.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.883,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	811.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	966.083,00 €
Sachwertfaktor	x	0,89
	=	859.814,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	42.991,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	902.805,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	892.805,00 €
	rd.	893.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Herstellungskosten

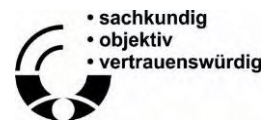
Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	44,0 %	51,0 %	5,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; Türen in Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Beton und Holzterrasse
Fußböden	
Standardstufe 4	Fertigparkett, Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	Angemessene Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

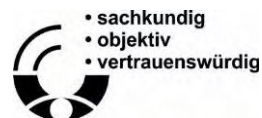
Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	44,0	279,40
3	730,00	51,0	372,30
4	880,00	5,0	44,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 695,70 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 695,70 €/m² BGF
 rd. 696,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

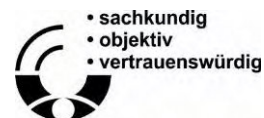
Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

8 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnungen hat das Einfamilienwohnhaus eine vermietbare Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss sowie einem ausgebauten Kellerraum von ca. **142,92 m²**.

8.1 Mietmarkt und Investmentmarkt

Wohnungsmarkt:

Der Wohnungsmarkt Wiesbadens profitiert in besonderem Maße von der dynamischen Entwicklung des gesamten Rhein-Main-Gebietes. Aufgrund der Nähe zur Metropole Frankfurt und seiner Funktion als Versicherungs- und Landeshauptstadt ist Wiesbaden ein gefragter und teurer Wohnstandort mit exklusiven Lagen wie dem Neroberg, Sonnenberg und Komponistenviertel.

Der Wohngebäudebestand in Wiesbaden hat sich im Zeitraum 2014 – 2023 laut IZ Research von rund 38.700 Gebäuden auf zuletzt rund 40.000 Gebäude erhöht. Im Jahr 2023 wurden Angabe gemäß 163 Wohnbaugenehmigungen erteilt und 250 Wohngebäude dem Markt neu zugeführt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen wird auf 1.328 beziffert, während der Wohnungsbestand auf rund 148.000 geschätzt wird.

Wohnungsmieten

Die zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche 14. Fortschreibung des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Stand: Januar 2025) gibt je nach Ausstattung (mit Heizung und Bad), Baujahr von 01.01.1950 bis 31.12.1974, Wohnlage und Wohnungsgröße folgende Mietpreise an:

Gruppe II / Wohnlage gut;

A) Wohnfläche < 60 m²: von 9,76 €/m² bis 11,36 €/m², Ø 10,56 €/m²

B) Wohnfläche um 80 m² : von 9,62 €/m² bis 11,22 €/m², Ø 10,42 €/m²

C) Wohnfläche ab 100 m²: von 10,59 €/m² bis 12,19 €/m², Ø 11,39 €/m²

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (Immoscout, Immonet, etc.) ergab im Umfeld des Bewertungsobjektes Mietpreisangebote für Wohnungsgrößen > 120 m² in Höhe von 9,67 €/m² bis 17,41 €/m².

Grundstücks-/Investmentmarkt

Laut Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden im Jahr 2024 insgesamt 2.211 Kauffälle registriert und ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr mit 1.914 Kaufverträgen hat sich die Anzahl der eingereichten Kaufverträge somit um rd. 13 % erhöht. Der Gesamtgeldumsatz für bebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Jahr 2023 von rd. 633 Mio. € auf rd. 651 € Mio. € gestiegen. Gemäß Gutachterausschuss wurden im Jahr 2024 im Wiesbadener Stadtgebiet insgesamt 486 Kaufverträge für bebaute Grundstücke registriert. 65 % der Kaufverträge entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Den größten Marktanteil der Einfamilienhäuser bilden Reihenhäuser und Reihenendhäuser.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Im gesamten Stadtgebiet waren im Jahr 2024 die Durchschnittskaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 2023 Kaufpreise durchgängig rückläufig. Der Durchschnittspreis für freistehende Einfamilienhäuser hat sich im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 um 28 % reduziert.

8.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus <u>fiktives</u> Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 17 Jahre

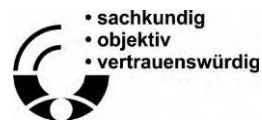
8.3 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der Wiesbadener Mietenspiegel (14. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2025) für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde gelegt. Hierbei wird die Lage, die Größe der Wohnfläche, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des im Jahr 1960 errichteten und teilmodernisierten Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 142,92 m² erfolgt die Einstufung in dem Mietenspiegel in die **Gruppe II**, Baujahr 01.01.1950 bis 31.12.1974, **C**), Wohnungen ab 100 m², **b**) mit Heizung und Bad. Danach ergibt sich für eine gute Wohnlage bei einer Mietpreisspanne von 10,59 €/m² bis 12,19 €/m² ein Mietzins im Mittel von 11,39 €/m².



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Für das zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Einfamilienhaus werden unter Berücksichtigung der Lage des Wohnhauses, der Ausstattung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt die folgenden marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten in Ansatz gebracht:

lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	EG	63,25		11,50	727,38	8.728,56
2	OG	60,67		11,50	697,71	8.372,52
3	KG	19,00		8,00	152,00	1.824,00
4	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
		142,92	1,00		1.657,09	19.885,08

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

Jährlicher Rohertrag = rd. **19.885,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.4 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

- Verwaltungskosten (2,1 %)	
Wohnhaus jährlich	= 360,00 €
Garage jährlich	= 47,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 19.885,00 €	= 398,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,6 %)	
14,00 €/m ² und Jahr x 142,92 m ²	= 2.001,00 €
Garage jährlich	= <u>106,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 2.912,00 €
(ca. 14,7 % des Jahresrohertrages von 19.885,00 €).	

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.

8.5 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$19.885,00 \text{ €} \text{ ./. } 2.912,00 \text{ €} = 16.973,00 \text{ €}$$

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

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

In dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser (RND > 20 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe LZ = 1,7 % bei einer Standardabweichung von ± 0,7 festgestellt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Unter Beachtung der Lage des Bewertungsgrundstücks, den in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung des Wohnhauses und der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienhäusern am örtlichen Immobilienmarkt, erscheint eine Verwertung in einem angemessenen Zeitraum möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **LZ = 1,5 %** zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in guter Lage mit den zuvor beschriebenen wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$1,5 \% \text{ von } 811.200,00 \text{ €} = 12.168,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlage} \\ 16.973,00 \text{ € } \cdot 12.168,00 \text{ €} = 4.805,00 \text{ €} \end{array}$$

8.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 17 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 1,5 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 14,907** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

Der **Ertragswert der baulichen Anlage** aus dem Objekt ergibt sich zu

$$14,907 \times 4.805,00 \text{ €} = 71.628,00 \text{ €}$$

8.7 Vorläufiger Ertragswert

$$\begin{array}{l} \text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 811.200,00 \text{ €} \\ \text{(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)} \\ \text{Ertragswert der baulichen Anlage} = \underline{71.628,00 \text{ €}} \\ \text{Vorl. Ertragswert} = 882.828,00 \text{ €} \end{array}$$

8.8 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

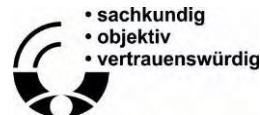
Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung wird ein Wertansatz für geringfügige laufende Unterhaltungsmaßnahmen in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau	-5.000,00 €
• Modernisierung der Unterverteilung im EG und OG	-5.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

Der Wertansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden überschlägig geschätzt und kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

8.10 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 882.828,00 €
Marktanpassung Zu- oder Abschlag	= 0,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= - 10.000,00 €
Ertragswert	= 872.828,00 €
Ertragswert gerundet	= 873.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **65207 Wiesbaden-Naurod, Am Ruhwehr 29**, der

Sachwert zu 893.000,00 €
(siehe Nr. 7.6 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 873.000,00 €
(siehe Nr. 8.10 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht eine Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 65207 Wiesbaden-Naurod, Am Ruhwehr 29, kann aus dem Sachwert in Höhe von

893.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Wiesbaden im Stadtteil Naurod. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zur Innenstadt von Wiesbaden und die Ortsmitte des Stadtteil Naurod sowie in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie normaler Nutzerorientierung.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. 893.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebädefaktor von rd. 6.248,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche (ca. 142,92 m²) und einem Rohertragsfaktor in Höhe der rd. 44,9-fachen angemessenen Jahresnettomiete.

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden wurden in dem Immobilienmarktbericht 2025 für „freistehende Einfamilienhäuser“, Baujahr 1950-1977, Kaufpreise in Höhe von Ø 4.948 €/m² und ein Rohertragsfaktor von Ø 30,5 mit einer Standardabweichung von ± 4,8 ermittelt.

Der erhöhte Gebädefaktor und erhöhte Rohertragsfaktor des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus dem vergleichsweise hohen Bodenwertanteil des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zu der auf dem Grundstück realisierten Bebauung.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **65207 Wiesbaden-Naurod, Am Ruhwehr 29**, wird zum **Stichtag 20. Januar 2026** festgestellt zu

893.000,00 €

(in Worten: achthundertdreiundneunzigtausend EURO)

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

Aufgestellt:

Walluf, den 25. Februar 2026



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 53 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

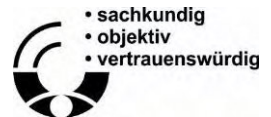
Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisszeichnungen

Anlage 4: Berechnung der Gebäude-Grundfläche, Wohnflächenberechnung

Anlage 5: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

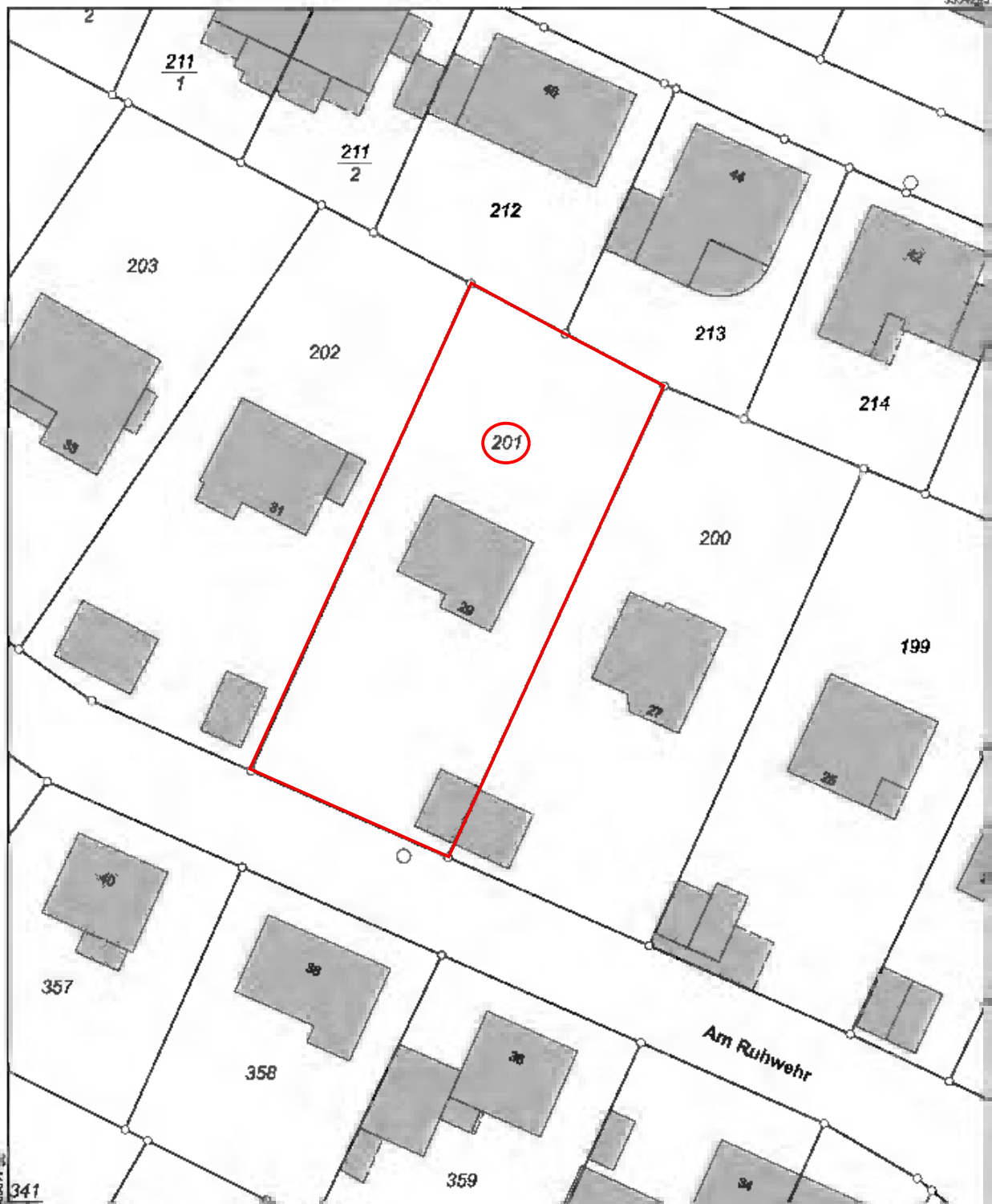
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte
Hessen

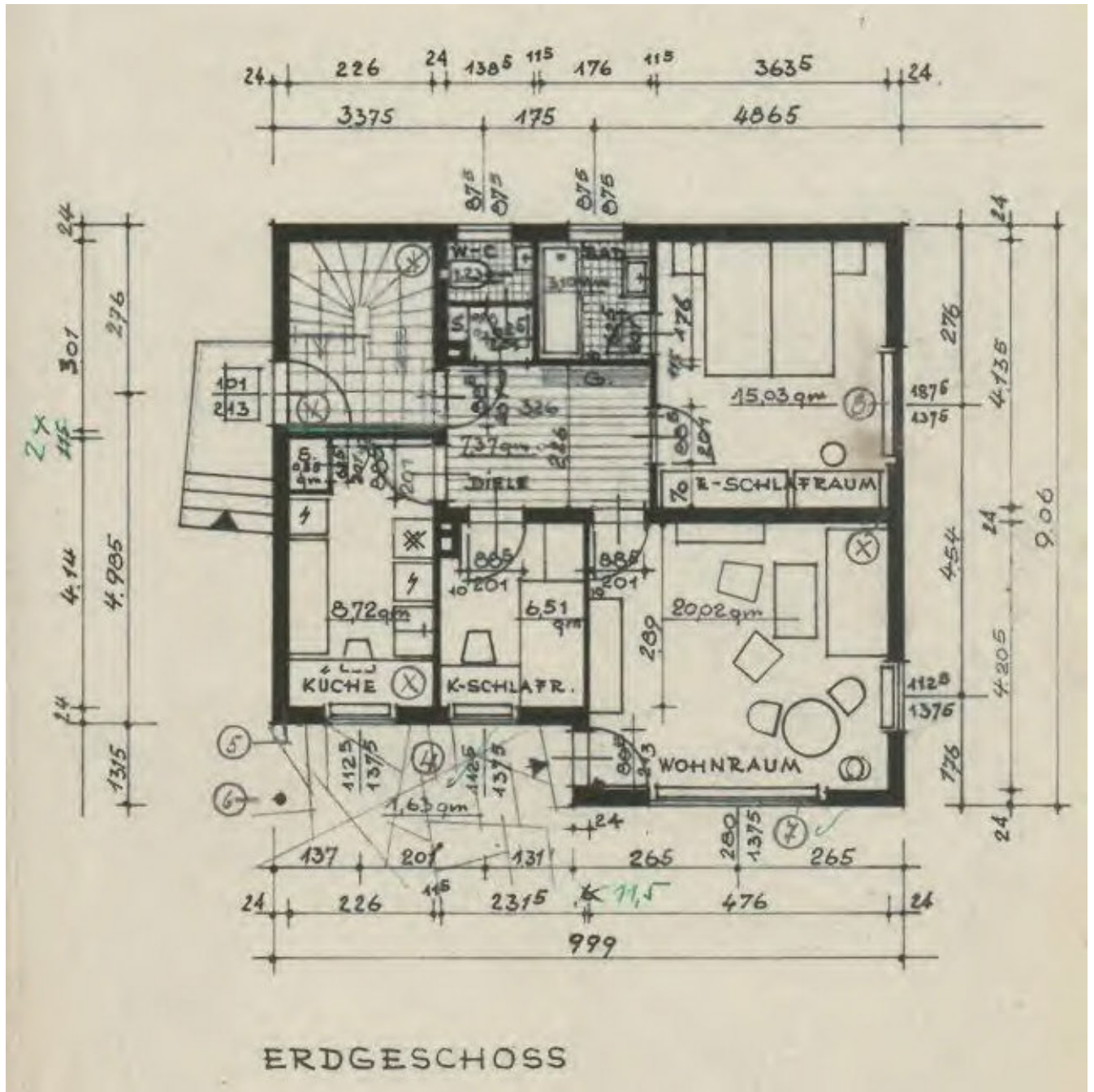
Erstellt am 04.11.2025
Antrag: 203063128-1

Flurstück: 201
Flur: 1
Gemarkung: Naurod

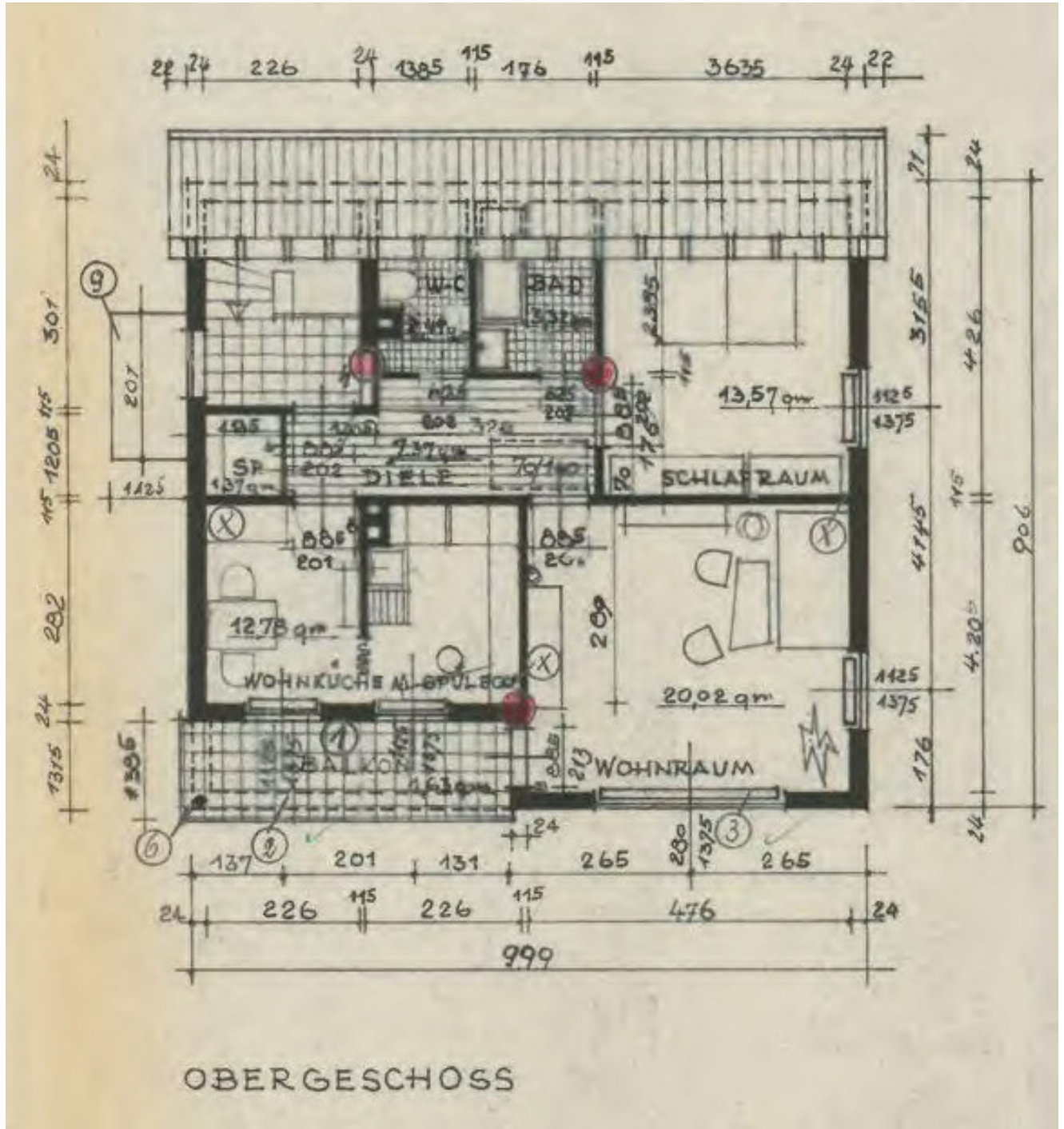
Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Obergeschoss



Anlage 4: Berechnung der Gebäude-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Gebäude-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen werden entsprechend den Angaben zu der Wohnfläche in den vorliegenden Grundrissen in Ansatz gebracht. Die Berechnungen und die Angaben zu den Wohnflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Ruhwehr 29, 65207 Wiesbaden-Naurod

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	9,990	9,060	a		90,51		
2	KG	-	1,00	4,690	1,315	a		-6,17		
3	EG	+	1,00	9,990	9,060	a		90,51		
4	EG	-	1,00	4,690	1,315	a		-6,17		
5	OG	+	1,00	9,990	9,060	a		90,51		
6	OG	-	1,00	4,690	1,315	a		-6,17		
7	DG	+	1,00	9,990	6,600	a		65,93		
Summe								318,95		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								318,95		m²

Garage: 5,50 x 3,80 = 20,90 m²

Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raumes nach DIN 283 u. 2/3.

Bebaute Fläche: $9,99 \times 9,06 + 4,69 \times 1,315 = \underline{84,34 \text{ qm}}$

W o h n f l ä c h e n.Erdgeschoss.

Küche:	$4,14 \times 2,26 + 0,935 \times 0,685$	= 8,72 qm
Spindel:	$0,875 \times 0,625$	= 0,55 "
K- Schlafraum:	$2,89 \times 2,315 + 0,52 \times 0,31$	= 6,51 "
Wohnraum:	$4,76 \times 4,205$	= 20,02 "
E- Schlafraum:	$4,135 \times 3,635$	= 15,03 "
Bad:	$1,76 \times 1,76$	= 3,10 "
W - Ct:	$0,885 \times 1,385$	= 1,23 "
Spindel:	$0,31 \times 0,555$	= 0,17 "
Stichflur:	$0,815 \times 1,075$	= 0,88 "
Diele:	$3,26 \times 2,226$	= 7,37 "
Freisitz:	$4,69 \times 1,385$	= 6,50 "
	4	<hr/>

65,21 qm

abzüglich 3 % =

1,96 "

63,25 qmObergeschoss.

Wohnküche mit Spülecke:	$2,82 \times 2,26 + 1,00 \times 0,115 +$ $2,82 \times 2,26 - 0,57 \times 0,31$	= 12,78 qm
Wohnraum:	$4,205 \times 4,76$	= 20,02 "
E- Schlafraum:	$(4,26 + 1,00) \times 3,635 + \frac{3,635 \times 1,00}{2}$	= 13,57 "
Bad:	$(2,385 + 1,00) \times 1,76 + \frac{1,76 \times 1,00}{2}$	= 3,32 "
W - Ct:	$(2,385 - 1,00) \times 1,385 + \frac{1,385 \times 1,00}{2} -$ $0,31 \times 0,40$	= 2,49 "
Spindel:	$1,135 \times 1,205$	= 1,37 "
Diele:	$3,26 \times 1,76 + 1,305 \times 1,205$	= 7,37 "
Balkon:	$4,69 \times 1,385$	= 6,50 "
	4	<hr/>

62,55 qm

abzüglich 3 % =

1,88 "

60,67 qm

Anlage 5: **Fotoaufnahmen**

Foto1: Ansicht des Wohnhauses von Südwesten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Norden



Foto 3: Wohnzimmer im Erdgeschoss



Foto 4: Schlafzimmer im Obergeschoss

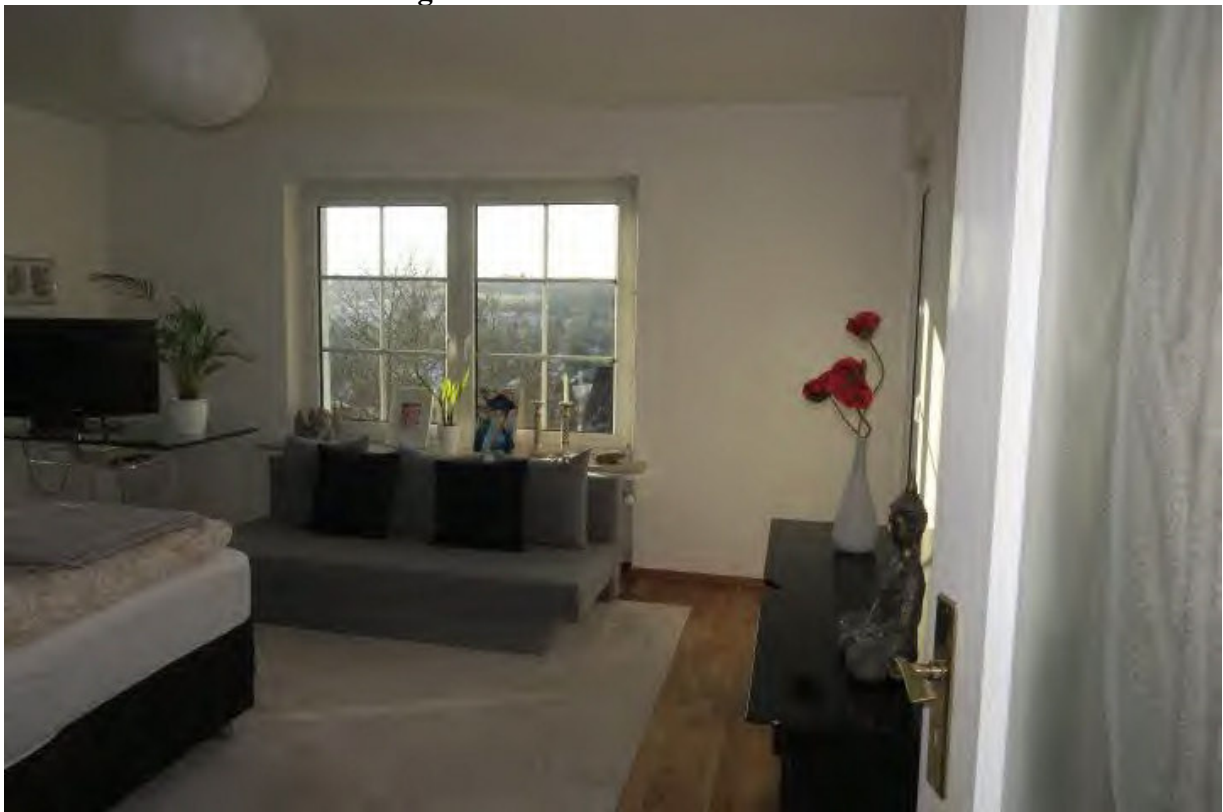


Foto 5: Büroraum im Kellergeschoss



Foto 6: Küche im Erdgeschoss



Foto 7: Bad im Obergeschoss

