

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Einfamilienhaus
mit Garage
und Nebengebäude

Anschrift: Guldenweg 14
D-65207 Wiesbaden

Qualitätsstichtag: 20. Januar 2026

Wertermittlungsstichtag: 20. Januar 2026

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 20.01.2026



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 20.01.2026
Verkehrswert bestehende Nutzung	510.000 €
berücksichtigtes Entwicklungspotential (anteilig)	90.000 €

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	600.000 €
--	------------------

Frankfurt am Main, den 25.03.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

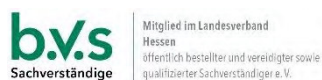
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS ized Hochschule Anhalt (G) · ZIS ized (G)

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

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

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

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



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

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener und massiver Bauweise. Das Baujahr des Ursprungsgebäudes konnte anhand der vorliegenden Bauunterlagen nicht eindeutig festgestellt werden. Nach Angaben der Eigentümer beim Ortstermin soll das Gebäude in den 1920er bis 1930er Jahren errichtet worden sein. Aus der vorliegenden Bauakte geht hervor, dass mit Bauschein Nr. 0644/62 vom 28.05.1962 eine Aufstockung des Wohnhauses, eine Erweiterung des Treppenhauses sowie die Errichtung einer Garage genehmigt wurden. Die Rohbauabnahme erfolgte gemäß Bauakte am 26.09.1963. Die Schlussabnahme wurde am 18.08.1964 durchgeführt. Für das Gebäude wurde anschließend eine Benutzungsgestattung erteilt.

Das Wohngebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss. Die vertikale Erschließung der Geschosse erfolgt über eine innenliegende Treppe. Der zusätzlich vorhandene Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und wird als Abstell- bzw. Lagerfläche genutzt. Aufgrund der fehlenden Ausbauqualität sowie der eingeschränkten Raumhöhen ist eine Wohnraumnutzung nicht gegeben.

Die Gründung erfolgt gemäß Bauunterlagen auf Streifenfundamenten. Die Außenwände bestehen aus massivem Mauerwerk. Im Bereich des Treppenhausanbaus sind zur Belichtung des Treppenhauses Glasbausteine in die Außenwand integriert. Die Innenwände sind in Mauerwerk ausgeführt. Die Geschossdecken sind massiv. Das Gebäude wird durch ein Satteldach abgeschlossen. Die Dachkonstruktion ist als Holzdachstuhl ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln. Die Fassaden sind verputzt und hellfarbig gestrichen. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Die Hauseingangstür ist als Holztür ausgeführt. Der Eingangsbereich ist durch ein Glasvordach überdeckt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizungsanlage. Im Kellergeschoss befindet sich ein Heizkessel der Firma Buderus. Die Gasversorgung erfolgt über einen Gasanschluss mit Gaszähleranlage. Installationen für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind augenscheinlich vorhanden.

Das Gebäude ist unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Nutzräume, darunter ein Heizungsraum, Werkstatt- bzw. Abstellräume sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Sanitärinstallation.

Das Erdgeschoss besteht neben einem Wohn-/Esszimmer aus einem Schlafzimmer, einer Küche, einer Diele und einer Terrasse mit Gartenanschluss.

Das Obergeschoss gliedert sich in drei Schlafzimmer, ein Bad sowie einen Flur.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Einfamilienhaus	Erd- und Obergeschoss	Wohn-/Esszimmer	23,75 m ²
		Küche	8,10 m ²
		Schlafzimmer	10,32 m ²
		Diele	3,70 m ²
		Schlafzimmer	16,95 m ²
		Schlafzimmer	13,15 m ²
		Schlafzimmer	8,10 m ²
		Bad	6,38 m ²
		Flur	3,70 m ²
		Terrasse (anteilig)	5,00 m ²
			99,15 m²

Die Terrassenfläche wurde bei der Wohnflächenberechnung anteilig miteinbezogen.

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen weitgehend plausibel.

Am Ende der Zufahrt befindet sich eine eingeschossige Garage in massiver Bauweise, die in Grenzbebauung errichtet wurde.

Auf dem Grundstück ist zusätzlich ein Nebengebäude vorhanden, das nach den vorliegenden Bewertungsunterlagen und dem gewonnenen Erscheinungsbild als ehemalige Scheune genutzt wurde. Das Nebengebäude ist eingeschossig ausgeführt und verfügt über ein Pultdach mit Holzkonstruktion. Die Außenwände sind massiv ausgeführt und verputzt. Der Innenraum weist eine offene Holzbalkenkonstruktion auf. Der Boden ist als Betonboden ausgeführt. Das Gebäude wird derzeit zu Lager- und Abstellzwecken genutzt.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde für das Bewertungsobjekt nicht vorgelegt. Unterlagen zu einer energetischen Bewertung des Gebäudes sind den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizungsanlage der Firma Buderus (Typ Logano G134 AEM, Nennleistung ca. 18 kW). Anhand der Seriennummer der Anlage lässt sich gemäß dem Buderus-Fertigungsdatumrechner ein mögliches Fertigungsdatum Tag 89 der Jahre 1994 oder 2004 ableiten. Auf dem Typenschild der Heizungsanlage ist zudem die EU-Druckgeräterichtlinie 97/23/EG aufgeführt. Diese Richtlinie wurde erst Ende der 1990er Jahre eingeführt. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Fertigungsjahr 2004 näherliegend als 1994. Das exakte Baujahr der Heizungsanlage konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig verifiziert werden.

Unabhängig davon, ob das Fertigungsjahr 1994 oder 2004 beträgt, ist die vorhandene Heizungsanlage aufgrund ihres Alters zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr als zeitgemäß anzusehen. Der hierfür zu erwartende Modernisierungsaufwand wird im Rahmen der Wertermittlung durch einen pauschalen negativen Sonderwert in Höhe von 20.000 € berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Zur Besichtigung am 20.01.2026 befanden sich die baulichen Anlagen insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden baulichen Gesamtzustand. Der vorhandene Erhaltungszustand entspricht im Wesentlichen dem Alter und der ursprünglichen Bauweise des Gebäudes. Die Innenräume weisen überwiegend einen einfachen Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf. In mehreren Bereichen besteht altersbedingter Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Der Keller befindet sich in einem einfachen, dem Baualter entsprechenden Zustand. Die Außenanlagen sind einfach gestaltet und weisen teilweise erkennbaren Pflegebedarf auf. Einzelne bauliche Anlagen sowie Einfriedungen zeigen altersbedingte Abnutzungserscheinungen und lokale Schäden. Insgesamt ergibt sich ein dem Alter entsprechender baulicher Zustand mit Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Wohnräume im Erd- sowie Obergeschoss weisen überwiegend einen einfachen und vom Baualter geprägten Ausstattungs- bzw. Erhaltungszustand auf. Die Wandflächen sind überwiegend tapeziert bzw. gestrichen. Die Decken sind teilweise mit Holzpaneelen verkleidet. Die vorhandenen Bodenbeläge bestehen aus unterschiedlichen Materialien und zeigen teilweise altersbedingte Abnutzungs- bzw. Gebrauchsspuren. Die vorhandene Innenausstattung entspricht größtenteils einem älteren Ausstattungsstandard. Es waren teilweise Gebrauchsspuren sowie altersbedingte Abnutzungserscheinungen festzustellen. Die Wohnräume vermitteln einen funktionalen, in Teilen überholten Ausstattungszustand.

Das Badezimmer entspricht augenscheinlich nicht mehr dem gegenwärtig marktüblichen Ausstattungsstandard. Die vorhandenen Sanitärobjekte sowie die Wand- und Bodenfliesen genügen den marktüblichen Ausstattungsanforderungen nicht mehr. Aus Sicht gewöhnlicher Marktteilnehmer ist von einem zeitnahen Modernisierungsbedarf auszugehen. Der hierfür zu erwartende Modernisierungsaufwand wird im Rahmen der Wertermittlung durch einen negativen Sonderwert berücksichtigt.

Das Untergeschoss weist einen einfachen und überwiegend bauzeittypischen Ausbauzustand auf. Die Wandflächen sind überwiegend verputzt und gestrichen. Es waren stellenweise altersbedingte Gebrauchsspuren sowie lokale Putzabplatzungen festzustellen. In einzelnen Bereichen zeigen sich Feuchteverfärbungen und Ausbesserungsstellen an den Wandflächen. Die Bodenflächen sind überwiegend als Betonboden ausgeführt und lassen altersbedingte Abnutzungserscheinungen erkennen. Die haustechnischen Installationen verlaufen teilweise sichtbar auf der Wand- bzw. Deckenfläche. Der Zustand des Untergeschosses ist als einfach und dem Baualter entsprechend zu beurteilen. Der festgestellte Zustand ist altersbedingt und wird im Rahmen der Alterswertminderung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Der Spitzboden ist einfach ausgebaut und kann zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Dachkonstruktion ist offen sichtbar ausgeführt. Der Boden besteht aus einfachen Holzbohlen. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist aufgrund der eingeschränkten Raumhöhe und der einfachen Ausbauführung nicht gegeben. Der Zustand des Spitzbodens ist als einfach und dem Baualter entsprechend zu beurteilen.

Das Wohnhaus befindet sich nach äußerem Erscheinungsbild in einem dem Baualter entsprechenden baulichen Zustand. Die Fassadenflächen sind überwiegend verputzt und gestrichen. Im Sockelbereich ist eine Verkleidung mit keramischen Fassadenfliesen vorhanden. An einzelnen Fassadenbereichen sind altersbedingte Verschmutzungen sowie vereinzelte Rissbildungen festzustellen. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet. Die Fensterflächen sowie die Rollläden zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren. Bei der Ortsbesichtigung waren an zwei Fenstern im Obergeschoss Beschädigungen der Verglasung festzustellen. Der hierfür erforderliche Instandsetzungsaufwand wird im Rahmen der Wertermittlung durch einen entsprechenden negativen Sonderwert berücksichtigt.

Das Dach ist als Satteldach mit Ziegeldeckung ausgeführt. Nach äußerem Erscheinungsbild waren keine auffälligen Schäden an der Dacheindeckung erkennbar. Der Hauseingangsbereich ist über eine Außentreppe erreichbar und verfügt über eine Überdachung. Die Treppenanlage sowie die angrenzenden Bauteile zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren. Der äußere Zustand des Wohnhauses ist insgesamt als dem Baualter entsprechend zu beurteilen. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Das Nebengebäude ist in einfacher Bauweise errichtet und wird augenscheinlich zu Lager- bzw. Abstellzwecken genutzt. Der Innenraum weist einen einfachen Ausbauzustand auf. Die Wandflächen sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Bodenflächen sind als Betonboden ausgeführt und lassen altersbedingte Abnutzungserscheinungen erkennen. Die Dachkonstruktion ist als sichtbare Holzkonstruktion ausgebildet. Das Dach ist als Pultdach ausgeführt. An der Außenseite befinden sich eine Türanlage aus Holz sowie eine Überdachung mit Verglasung. Die Verglasung der Überdachung weist Verschmutzungen und witterungsbedingte Gebrauchsspuren auf. An einzelnen Fassadenbereichen waren kleinere Putzrisse festzustellen. Die Türanlage zeigt altersbedingte Gebrauchsspuren. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist insgesamt als einfach und dem Baualter entsprechend zu beurteilen. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Die Garage ist in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Flachdach konstruiert. Das Garagentor ist als einfaches Metalltor ausgeführt. Die Garage verfügt zusätzlich über eine seitliche Zugangstür aus Metall. Die Türanlage zeigt altersbedingte Gebrauchsspuren mit Roststellen sowie Verschmutzungen. An der Fassadenfläche war ein horizontal verlaufender Putzriss im oberen Wandbereich festzustellen. Am Sockelbereich bestehen witterungsbedingte Verschmutzungen sowie stellenweise Bewuchs. Der bauliche Zustand der Garage ist insgesamt als einfach und dem Baualter entsprechend zu beurteilen. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Zuwegungen sowie Teilbereiche der Hofflächen sind befestigt und überwiegend mit Pflaster- bzw. Plattenbelägen ausgeführt. Die befestigten Flächen weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf. In den Fugenbereichen besteht teilweise Bewuchs. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich überwiegend Gartenflächen mit Rasen sowie älterem Baum- und Strauchbestand. Der Vegetationsbestand ist teilweise überaltert und nicht ordnungsgemäß gepflegt. Einzelne Böschungsbereiche sind mit Natursteinen eingefasst. Der Zustand der Außenanlagen ist als einfach zu beurteilen. Altersbedingte Gebrauchsspuren sowie Pflegebedarf sind vorhanden.

Beim Ortstermin äußerten Verfahrensbeteiligte die Auffassung, dass ein Kirschbaum im Gartenbereich entfernt werden müsse. Eine fachliche Untersuchung des Baumes erfolgte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht. Die abschließende Beurteilung der Notwendigkeit einer Entfernung konnte nicht vorgenommen werden.

Auf Grundlage der bei der Innen- und Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücke sowie unter Berücksichtigung des Baualters des Gebäudes werden bestehende Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände sowie erforderliche Modernisierungsmaßnahmen in der Wertermittlung berücksichtigt.

Soweit diese Maßnahmen über die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigten üblichen Abnutzungen hinausgehen, werden sie unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf den Verkehrswert pauschal als negative Sonderwerte angesetzt.

neue Heizung pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Bad pauschal ca.	-15.000,00 €
2 neue Fenster pauschal ca.	-2.000,00 €
	<hr/>
	-37.000,00 €

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

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

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende zweigeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Untergeschoss sowie einem Spitzboden wurde laut den Angaben der Eigentümer ca. in den 1920er bzw. 1930er Jahren errichtet. Eine Aufstockung des Wohnhauses, eine Erweiterung des Treppenhauses sowie die Errichtung einer Garage erfolgte ca. im Jahr 1964. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über ca. 99,15 m² Wohnfläche.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts im Guldenweg wird innerhalb der Stadt Wiesbaden als unterdurchschnittlich angesehen. Der Auswertung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Wiesbaden zum Stichtag 01.01.2024 auf 1.140 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Süd- bis Südwesthessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Süd- bis Südwesthessen für Wohnbauflächen im Mittel von 91 bis 1.057 €/m².

Das Bewertungsgrundstück weist eine überdurchschnittliche Größe auf. Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche ist als Bauland ausgewiesen. Die verbleibende Fläche ist als Gartenland zu qualifizieren und nicht bebaubar. Die vorhandene Bebauung schöpft die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks nicht vollständig aus. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den eingeholten Auskünften der zuständigen Behörden erscheint eine weitergehende bauliche Nutzung grundsätzlich möglich. Demnach besteht die Möglichkeit, im rückwärtigen Grundstücksbereich einen zusätzlichen Bauplatz zu schaffen. Dieses Entwicklungspotential ist im bestehenden Zustand nicht umgesetzt.

Szenarien alternativer Nutzungsmöglichkeiten in Form einer Grundstücksteilung oder einer vollständigen Freilegung zeigen Entwicklungspotential auf, die zu höheren Werten führen können als die Fortführung der bestehenden Nutzung. Es gilt zu beachten, dass diese Maßnahmen mit Aufwand, Kosten sowie Risiken verbunden und zum Wertermittlungsstichtag nicht umgesetzt sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung des bestehenden Zustands sowie des vorhandenen Entwicklungspotentials abgeleitet. Das Entwicklungspotential wird dabei aufgrund den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag nicht vollständig, sondern anteilig angesetzt.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten, des bestehenden Entwicklungspotentials und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 99,15 m² mit rd. 6.051 €/m² Wohnfläche überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein freistehendes Einfamilienhaus, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht, ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben der Eigentümer und den gewonnenen Eindrücken nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung waren die Räumlichkeiten unbewohnt.

Der Gutachterausschuss in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Wiesbaden einen durchschnittlichen Kaufpreis von 5.076 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Verhältniszahlen

Verkehrswert

Verkehrswert	600.000 €
davon bestehende Nutzung	510.000 €
davon Entwicklungspotential	90.000 €
Verkehrswert/Wohnfläche	6.051 €/m ²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	36,66 -fach
Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	2,73 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	2,36 %
Bodenwert	621.000 €
davon Bauland	556.000 €
davon Gartenland	65.000 €

Die Gegenüberstellung von Bodenwert und Verkehrswert ergibt, dass der Bodenwert oberhalb des Verkehrswerts liegt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die vorhandene Bebauung im gegenwärtigen Zustand die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zulässige bauliche Nutzung nicht vollständig ausschöpft und dadurch keinen entsprechenden Beitrag zur Erhöhung des Verkehrswerts leistet.

Der Bodenwert basiert auf der Annahme eines unbebauten Grundstücks. Im Falle einer vollständigen Freilegung sind die zur Herstellung dieses Zustands erforderlichen Abbruchkosten wertmindernd zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück weist ein bauliches Entwicklungspotential auf. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den eingeholten Auskünften der zuständigen Behörden erscheint eine weitergehende bauliche Nutzung grundsätzlich möglich. Das Entwicklungspotential wird im Verkehrswert anteilig berücksichtigt. Ein gewöhnlicher Marktteilnehmer kalkuliert hierbei Aufwand, Kosten und Risiken ein.