

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

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:

Verkehrswertgutachten
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



Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

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

Bewertungsunterlagen

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

- Auftragsschreiben vom 23.12.2025
- Beschluss vom Amtsgericht Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 61 K 52/25 vom 09.10.2025
- Grundbuchauszug Blatt 779 vom 10.10.2025 des Grundbuchs von Auringen / Amtsgericht Wiesbaden

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

- Grundrisse des Architekten Karl Christ über Erd- und Obergeschoss aus Dezember 1961
- Baubeschreibung zum Stand 14.02.1962
- Baugenehmigung Nummer 0644/62 über die Aufstockung des Wohnhauses, die Erweiterung des Treppenhauses sowie die Errichtung einer Garage vom 28.05.1962
- Rohbauabnahmeschein mit Aktenzeichen B7/Wa.-644/62 vom 30.09.1963
- Benutzungsgestattung mit Aktenzeichen B5/Sti-644/62- vom 04.09.1964
- Altlastenauskunft des Regierungspräsidium Darmstadt vom 16.02.2026
- Baulastenauskunft der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 16.02.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.03.2026
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 16.03.2026

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Auftragsschreiben vom 23.12.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 52/25 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der 20.01.2026. Die Objektbesichtigung fand am 20.01.2026 statt. Es wurden die zugänglichen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Die Flächen konnten vollständig besichtigt werden. Der Qualitätsstichtag ist ebenfalls der 20.01.2026. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 20.01.2026 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 20.01.2026 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:


- Ronny Kazyska

Miteigentümer
Miteigentümerin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 10.10.2025 (letzte Änderung vom 10.10.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

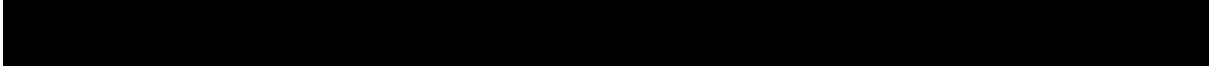
Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Auringen
Blatt: 779

Bestandsverzeichnis

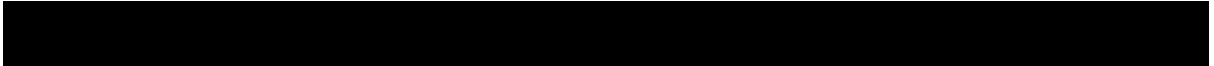
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Auringen	1	2	Hof- und Gebäudefläche, Guldenweg 14	1.164 m ²
Grundstücksgröße gesamt					1.164 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2.1:



Laufende Nummer 2.2:



zu lfd. Nr. 2.1-2.2:

- in Erbengemeinschaft

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 1 folgende Belastung eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 52/25); eingetragen am 10.10.2025.

Beurteilung

Die Eintragung in Abteilung II hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Stadt Wiesbaden vom 16.02.2026 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß einer telefonischen Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Wiesbaden ist das Bewertungsobjekt zum Stand 11.03.2026 kein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 16.02.2026 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Geoportal der Stadt Wiesbaden (<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>) das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 11.03.2026 als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil- Bestand" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal der Stadt Wiesbaden nach (<https://www.o-sp.de/wiesbaden>) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "1991/01 Oberhalb des Hopfengartens", der am 25.06.1991 rechtsverbindlich wurde.

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

- Dorfgebiet (MD)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- abweichende Bauweise (a)
- Dachneigung 25 - 45°

Im gesamten Gebiet der Stadt Wiesbaden gilt die seit dem 19.03.2008 rechtsgültige Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 0644/62 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Main-Taunus liegt vom 28.05.1962 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Gegenstand der Baugenehmigung ist die Aufstockung des Wohnhauses, die Erweiterung des Treppenhauses sowie die Errichtung einer Garage.

Baugenehmigungen oder Bauunterlagen zur ursprünglichen Errichtung des Gebäudes sowie zu einem vorherigen Gebäudebestand sind der Bauakte nicht zu entnehmen.

Die Angaben beruhen auf der Einsichtnahme in die Bauakte der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechend den zum jeweiligen Bauzeitpunkt geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen errichtet wurden.

Eine Prüfung der Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den erteilten Baugenehmigungen sowie mit den Festsetzungen der Bauleitplanung war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Diese Übereinstimmung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand

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

Die östlichen Grünflächen sind gemäß den baurechtlichen Festlegungen nicht bebaubar und werden dadurch als sonstige Flächen im Sinne des § 3 Abs. 5 ImmoWertV klassifiziert.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Nach Auskunft der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 20.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen. Der Erschließungsbeitrag nach BauGB sowie der Abwasserbeitrag nach dem hessischen Kommunalabgabengesetz sind vollständig entrichtet. Kostenerstattungsbeiträge für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht zu leisten. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben. Offene Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 12.03.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Wiesbaden mit ca. 300.089 Einwohnern (Stand: 31.01.2025) liegt ca. 40 km westlich von Frankfurt am Main in westlicher Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Sie ist als Landeshauptstadt nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt im Bundesland Hessen und fungiert als Oberzentrum im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt. Die Bevölkerungsentwicklung verlief im Zeitraum 2000 bis 2024 mit +6,9 % positiv.

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

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

Wiesbaden hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 108,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 32.248 €. Die Arbeitslosenquote liegt in Wiesbaden mit 8,4 % im Januar 2026 über den Bundesdurchschnitt von 6,6 %.

Die Gewerbestruktur von Wiesbaden ist stark vom Dienstleistungssektor geprägt. Die wichtigen wirtschaftlichen Säulen sind neben den Dienstleistungsbetrieben, der Weinbau, der Tourismus sowie zahlreiche vor Ort ansässige Ämter und Institutionen, wie zum Beispiel das Bundeskriminalamt, das Statistische Bundesamt oder auch der Bund der Steuerzahler. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Zeitraum 2014 bis 2024 um +17,8 % gestiegen. Wiesbaden weist zudem einen deutlichen Einpendlerüberschuss auf. Die Zahl der Einpendler übersteigt die der Auspendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 1,7-fache.

Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Bedeutsame Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind in Wiesbaden u.a. die Federal-Mogul Holding Deutschland GmbH (Autokomponenten), MEWA Textil-Service SE & Co. Management OHG (Betriebstextilien), SGL Carbon SE (Spezialchemie), ABBOTT GmbH & Co. KG (Gesundheitswesen) und Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH (Chemie).

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

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

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wiesbaden im Zeitraum von 2024 bis 2040 +1,9 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +2,1 % sowie für das Bundesland Hessen +1,0 %. Das Durchschnittsalter steigt gemäß Prognose von 43,2 Jahren im Jahr 2024 auf 45,0 Jahre im Jahr 2040.

Die Bevölkerungsdichte beträgt 1.417 Einwohner je km². Zum 31.12.2024 waren 153.000 Wohnungen vorhanden. Der Wohnungsbestand ist seit 2014 um +9,3 % gestiegen.

**Überregionale
Anbindung**

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

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wiesbaden im Stadtteil Auringen in der Straße Guldenweg. Der Guldenweg ist eine Anliegerstraße innerhalb eines überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebietes. Die Umgebung ist überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie einzelnen Doppelhäusern bebaut. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes. Die umliegenden Bereiche sind überwiegend als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen und entsprechend wohnbaulich geprägt.

Der Guldenweg zweigt nordöstlich von der Straße Alt-Auringen ab und verläuft in nördlicher bis nordöstlicher Richtung bis zur Georg-Rieser-Straße mit weiterem Anschluss an die Straße In den Langen Ruten. Die Auringer Straße (K 659) stellt im Nordwesten die Verbindung zum Wiesbadener Stadtteil Naurod und im Südosten zum Stadtteil Kloppenheim her. Über die K 661 besteht im Südwesten Anschluss an den Stadtteil Heßloch. Die Anbindung an die nördlich gelegene Gemeinde Niedernhausen erfolgt über die L 3027. Der Anschluss an die Wiesbadener Innenstadt besteht im Südwesten u. a. über die B 455 sowie die K 659. Die nordöstlich gelegene Stadt Eppstein ist über die L 3017 erreichbar. Überregionale Ziele sind über die nordöstlich gelegene Autobahnanschlussstelle der A 3 sowie über die südöstlich gelegene Autobahnanschlussstelle der A 66 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend durch Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus in offener Bauweise im nordöstlichen Bereich des Wiesbadener Stadtteils Auringen innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes. Die Stadtverwaltung befindet sich südwestlich im Wiesbadener Stadtzentrum in einer Entfernung von rund 12 km. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang vorhanden. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Edeka-Markt in der Straße Am Hinkelhaus in etwa 2 km Entfernung. Schulen verschiedener Bildungsstufen sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens wie Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind im Stadtgebiet Wiesbaden vorhanden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über mehrere Bundes- und Landesstraßen. Anschluss an das Autobahnnetz besteht über die Autobahnen A 3, A 66, A 643 und A 671. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur A 3 „Wiesbaden-Niedernhausen“ befindet sich etwa 3 km nordöstlich des Bewertungsobjekts. Der Bahnhofpunkt „Auringen-Medenbach“ liegt rund 3 km südöstlich. Eine Bushaltestelle („Wiesbaden-Auringen Am Weinberg“) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,3 km	1 Min.
S-Bahn Bahnhof	3,0 km	4 Min.
Stadtverwaltung	12,0 km	20 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Kreisstraße K 659	1,2 km	4 Min.
Kreisstraße K 661	2,0 km	4 Min.
Bundesstraße B 455	3,5 km	6 Min.
Autobahn A 3	3,5 km	6 Min.
Autobahn A 66	15,0 km	15 Min.
Flughafen Frankfurt	28,0 km	24 Min.

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

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

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und topographisch leicht geneigt. Das Gelände liegt im Bereich der Straßenfront auf einem leicht erhöhten Niveau gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche und fällt im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Garten hin ab. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in offener Bauweise bebaut. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und Spitzboden. Die Erschließung erfolgt südwestlich über eine seitliche Zufahrt von der öffentlichen Straße aus sowie über einen Hauseingang an der Gebäuderückseite. Das Gebäude ist innerhalb eines Dorfgebiets im westlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks positioniert. An der Nord-, Süd- und Ostseite grenzen Wohnhäuser in offener Bauweise an. Im Westen verläuft der Guldenweg. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in offener und geschlossener Bauweise. Die angrenzenden Straßen sind als Wohnstraßen mit Anliegerverkehr ausgeführt und dienen vorrangig der Erschließung der umliegenden Wohnbebauung. Stellplätze befinden sich überwiegend auf den privaten Grundstücken sowie teilweise im öffentlichen Straßenraum.

Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist an der Westseite offen gestaltet. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Nord-, Süd- und Ostseite sind eingefriedet. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in östlicher Ausrichtung als Garten- und Terrassenflächen angelegt.

Der Guldenweg verläuft westlich des Bewertungsgrundstücks. Der Straßenverlauf erfolgt in nordöstlicher Richtung leicht ansteigend.

Die Erschließung des Grundstücks ist im bestehenden Zustand als gesichert zu beurteilen. Gemäß der vorliegenden Auskunft der Landeshauptstadt Wiesbaden sind Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Abwasserbeiträge nach KAG entrichtet. Straßenbeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind im Gebiet vorhanden. Beim Ortstermin wurde der Eindruck einer üblichen innerörtlichen Erschließung gewonnen.

Die tatsächliche Art und der Umfang der Hausanschlüsse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft.

3. 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.

Baubeschreibung

- Gründung:** Streifenfundamente aus unbewehrtem Beton gemäß Bauakte für den Erweiterungsbau aus den Jahren 1962–1964; Angaben zur Gründung des Ursprungsgebäudes sind der Bauakte nicht zu entnehmen
- Konstruktion:** massive Bauweise aus Mauerwerk gemäß Bauakte
- Fassade:** Putzfassade mit hellfarbigem Anstrich; Sockelbereich mit keramischen Fassadenfliesen nach äußerem Erscheinungsbild
- Geschosse:** 2 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss; Spitzboden vorhanden, nicht ausgebaut nach Ortstermin
- Dach/-Eindeckung:** Satteldach nach äußerem Erscheinungsbild;
Holzdachstuhl gemäß Bauakte;
Eindeckung mit Ziegeln nach Bauakte und äußerem Erscheinungsbild
- Treppen/Aufzüge:** innere Treppe vorhanden gemäß Ortstermin / Aufzug nicht vorhanden gemäß Ortstermin
- Böden:** Teppich-, Fliesen- und Laminatböden nach Ortstermin
- Wände:** Außen- und Innenwände aus Mauerwerk gemäß Bauakte;
Treppenhausbereich teilweise mit Glasbausteinen zur Belichtung des Treppenhauses nach Ortstermin
- Decken:** massive Geschossdecken gemäß vorliegenden Bestandsunterlagen; Angaben zur konstruktiven Ausbildung sind der Bauakte nicht zu entnehmen
- Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) nach Ortstermin
- Türen/Tore:** Hauseingangstür aus Holz nach äußerem Erscheinungsbild;
Innentüren: Holztürlätter mit Holzzargen nach Ortstermin;
Garagentor: Metalltor nach äußerem Erscheinungsbild
- Bäder/WC:** 1 Bad im Obergeschoss mit Badewanne, Waschbecken und WC nach Ortstermin;
1 WC im Kellergeschoss nach Ortstermin
- Küche:** Einbauküche vorhanden nach Ortstermin
- Heizung/Lüftung:** Gaszentralheizung (Fabrikat Buderus, Typ Logano G134 AEM, Nennleistung ca. 18 kW) nach Ortstermin;
natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
- Warmwasser:** zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage nach Ortstermin
- Abwasser:** Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation nach äußerem Erscheinungsbild
- Elektrik:** Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss nach Ortstermin
- Außenanlagen:** befestigte Hofflächen; Zufahrt; Terrassenfläche; Gartenflächen; Einfriedungen nach äußerem Erscheinungsbild
- Garage / Stellplatz:** 1 Garage in massiver Bauweise in Grenzbebauung nach äußerem Erscheinungsbild
- Nebengebäude:** eingeschossiges Nebengebäude in massiver Bauweise mit Pultdach nach äußerem Erscheinungsbild;
Nutzung zu Lager- und Abstellzwecken
- bes. Bauteile:** Hauseingangstreppe; Hauseingangsüberdachung nach äußerem Erscheinungsbild
- bes. Einrichtungen:** keine besonderen technischen Einrichtungen festgestellt

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Nach Angaben der Eigentümer beim Ortstermin wird das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt. Gemäß dem vorliegenden Gerichtsbeschluss sind die Eigentümer unter der Anschrift des Bewertungsobjekts nicht wohnhaft gemeldet. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise auf bestehende Mietverhältnisse zu entnehmen. Für die Bewertung wird von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2023	2024	2025	2026 P	2027 P
BIP-Veränderung	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	0,9 %	1,3 %
Inflationsrate	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	5,8 %
Staatsschuldenquote	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,1 %	67,0 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich zum Ende des Jahres 2025 in Deutschland leicht verbessert. Nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts nahm das reale Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal moderat zu. Dabei konnte sich insbesondere die Industrie nach vorherigen Schwächephasen stabilisieren. Die Exporte gingen unter anderem auf weiterhin verhaltene Ausfuhren in die Vereinigten Staaten nochmals zurück. Die Auslandsnachfrage entwickelte sich allerdings insgesamt wieder etwas positiver.

Die binnenwirtschaftliche Nachfrage gewann zuletzt an Bedeutung. Dabei wirkten vor allem staatliche Ausgabenimpulse unterstützend, die unter anderem im Bereich der Verteidigung erfolgten. Die weiterhin unterdurchschnittliche Auslastung der Produktionskapazitäten dämpfte die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Der Bausektor profitierte von verstärkten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sowie von einer Belebung des Ausbaugewerbes.

Zusätzliche Impulse gingen vom privaten Konsum aus. Deutlich gestiegene Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und schufen Spielraum für höhere Konsumausgaben. Dies spiegelte sich unter anderem in steigenden realen Einzelhandelsumsätzen sowie einer Zunahme der Kraftfahrzeugzulassungen wider. Gleichzeitig trübten sich die Erwartungen der Unternehmen zuletzt wieder etwas ein. Diese Tendenz könnte auf eine verhaltene konjunkturelle Entwicklung zu Beginn des laufenden Jahres hindeuten. Die lockeren fiskalpolitischen Rahmenbedingungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einer stärkeren wirtschaftlichen Dynamik beitragen.

Die industrielle Produktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt deutlich positiv. Bereits im November 2025 zeigte sich ein erneuter, kräftiger Produktionsanstieg gegenüber dem Vormonat. Das Produktionsniveau lag im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 klar über dem des vorausgegangenen Quartals. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch den Bereich der Investitionsgüter, in dem über nahezu alle Branchen hinweg Produktionszuwächse zu verzeichnen waren. Eine Ausnahme bildete die Automobilindustrie, in der die Herstellung von Personenkraftwagen im Dezember 2025 rückläufig war und dadurch auch das Quartalsergebnis leicht dämpfte.

Die Umsätze der Industrie hielten mit der Produktionsentwicklung nicht in gleichem Maße Schritt. Im November 2025 kam es zu einem deutlichen Umsatzanstieg. Auf Basis des Quartalsdurchschnitts lagen die preisbereinigten Erlöse allerdings nur geringfügig über dem Niveau des Vorquartals. Dies dürfte unter anderem auf einen zeitlichen Verzug zwischen Produktionsleistung und Umsatzrealisierung zurückzuführen sein.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen wurde zuletzt vor allem durch umfangreiche Aufträge aus dem Inland gestützt. Der Auftragseingang verzeichnete im November 2025 einen kräftigen Zuwachs, der maßgeblich auf vermehrte Großaufträge zurückzuführen war. Das Auftragsvolumen lag auch im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 deutlich über dem des Vorquartals. Dabei spielten insbesondere staatliche Nachfrageimpulse eine Rolle, die unter anderem im Zusammenhang mit erhöhten Verteidigungsausgaben stehen.

Der Anstieg der Auftragseingänge zeigte sich auch ohne Berücksichtigung einzelner Großaufträge, wengleich dieser im Inland deutlich moderater ausfiel. Die Nachfrage aus dem Ausland blieb trotz zwischenzeitlicher Abschwächungen im dritten Quartal 2025 insgesamt aufwärtsgerichtet. Die Auslandsaufträge gingen im November 2025 gegenüber dem Vormonat leicht zurück. Im Quartalsvergleich ergab sich weiterhin ein spürbares Wachstum.

Die Bauproduktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt positiv. Der Kalendermonat November 2025 verzeichnete zwar gegenüber dem Vormonat einen leichten Rückgang, im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 lag die Bautätigkeit jedoch klar über dem Niveau des vorherigen Quartals. Die Wachstumstreiber waren vor allem das Ausbaugewerbe sowie der Tiefbau. Diese Bereiche profitierten insbesondere von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Schwäche im Hochbau setzte sich fort. Die rückläufige Entwicklung deutet weiterhin auf eine angespannte Situation im Wohnungsbau hin. Ein erheblicher Teil der Wohnungsbauunternehmen berichtete unverändert von Auftragsmangel. Die Lage im Tiefbau blieb dagegen vergleichsweise stabil. Die unterschiedliche Entwicklung blieb damit innerhalb der Bauwirtschaft bestehen.

Im Wohnungsbau kam es im Oktober 2025 zu einem spürbaren Anstieg der Auftragseingänge. Das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe war allerdings deutlich geringer als im September 2025, der noch durch umfangreiche öffentliche Aufträge geprägt war. Die Geschäftserwartungen trübten sich parallel dazu im vierten Quartal 2025 ein. Die nachhaltige Erholung der Bauwirtschaft verzögert sich weiterhin, insbesondere im Wohnungsbau.

Nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Laut vorläufiger Angaben nahm das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 % zu. Externe Faktoren wie handelspolitische Einschränkungen, Wechselkursentwicklungen sowie ein hoher internationaler Wettbewerbsdruck belasteten die hiesige Wirtschaft. Diese Einflüsse führten zu einer schwachen Exportentwicklung. Die politischen Unsicherheiten und die unterdurchschnittliche Auslastung der industriellen Kapazitäten wirkten dämpfend auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Investitionen im Wohnungsbau gingen ebenfalls weiter zurück.

Die Entwicklung des privaten Konsums stabilisierte die deutsche Wirtschaft. Die deutlich gestiegenen Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und trugen maßgeblich zum leichten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zum Jahresende 2025 insgesamt stabil. Beschäftigungsverluste in der Industrie wurden weitgehend durch Zuwächse im Dienstleistungssektor ausgeglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb zuletzt nahezu unverändert. Während im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel und in der Arbeitnehmerüberlassung weiterhin Stellen abgebaut wurden, nahm die Beschäftigung insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen sowie in weiteren dienstleistungsnahen Bereichen zu. Im Baugewerbe blieb die Beschäftigung weitgehend stabil. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit ging tendenziell zurück.

Die Beschäftigungsaussichten trübten sich zuletzt ein. Die Frühindikatoren signalisierten in weiten Teilen der gewerblichen Wirtschaft zurückhaltende Einstellungspläne. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich zum Jahresende geringfügig. Die Arbeitslosenquote blieb nahezu unverändert. Das Arbeitsmarktniveau dürfte kurzfristig weitgehend stabil bleiben.

Die Preisentwicklung auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen verlief zuletzt uneinheitlich. Während die Einfuhrpreise im November 2025 gegenüber dem Vormonat anstiegen, gingen die gewerblichen Erzeugerpreise zum Jahresende leicht zurück. Dies war vor allem auf sinkende Energiepreise zurückzuführen. Im Jahresvergleich lagen sowohl die Einfuhrpreise als auch die Erzeugerpreise spürbar unter dem Vorjahresniveau.

Die Verbraucherpreisinflation verringerte sich zum Jahresende 2025 deutlich. Die Gesamtinflation sank im Dezember 2025 auf etwa 2 %. Die Kerninflation ging merklich zurück. Für den Rückgang waren insbesondere rückläufige Energiepreise sowie sinkende Preise für Industriegüter ohne Energie ausschlaggebend. Nahrungsmittel verbilligten sich leicht. Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin moderat an. Die Mietpreise entwickelten sich überdurchschnittlich.

Die Inflation setzte im Jahresdurchschnitt den Rückgang fort. Die Teuerungsrate lag 2025 mit 2,3 % unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Während Energiepreise erneut deutlich nachgaben, blieb der Preisauftrieb bei Dienstleistungen vergleichsweise hoch. Die Inflationsrate dürfte sich zum Jahresbeginn 2026 in der Nähe der 2%-Marke stabilisieren. Entlastenden Effekten bei Strom- und Gaspreisen stehen dabei unter anderem höhere Abgaben im Bereich Verkehr und Energie gegenüber.

Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2025 weiter gestiegen. Die Preise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresquartal im Durchschnitt um 3,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Steigerung 1,0 %. Der seit Anfang 2024 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich somit fort.

Die Preisanstiege waren im Jahresvergleich in allen Regionstypen zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in städtischen Kreisen (+3,6 %) und in kreisfreien Großstädten (+3,5 %). Die dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichneten Preiszuwächse von +3,2 %. Für Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich unter anderem in städtischen Kreisen (+4,7 %), in kreisfreien Großstädten (+5,0 %) sowie in dicht besiedelten ländlichen Kreisen (+5,5 %) teilweise stärkere Anstiege registriert.

In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,7 % und für Eigentumswohnungen um 2,8 %. Im Vorquartalsvergleich zeigte sich ein differenziertes Bild: Während Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten um +1,0 % zulegten, gingen die Preise in einzelnen ländlichen Regionen leicht zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland verzeichnete laut dem Statistischen Bundesamt von Januar bis November 2025 eine deutliche Belebung. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 215.500 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von 11,3 %.

Im Neubau von Wohngebäuden wurden 175.200 Wohnungen genehmigt (+13,9 %). Der Zuwachs bei Einfamilienhäusern war mit +17,0 % auf 40.700 genehmigte Wohnungen besonders ausgeprägt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Anstieg um 13,5 % auf 114.800 Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser ging hingegen leicht um 1,6 % auf 11.500 Wohnungen zurück.

Aus dem Bereich der Umbaumaßnahmen kamen zusätzliche Impulse. In bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden 36.800 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Zuwachs von 3,1 %. Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet im Jahr 2025 auf eine zunehmende Bautätigkeit hin. Der Aufwärtstrend wird maßgeblich von Ein- und Mehrfamilienhäusern getragen.

4.2.2 Mietmarkt

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Im Zeitraum von 2019 bis 2024 hat die Einwohnerzahl um rd. 3,2 % bzw. die Haushaltsanzahl um 4,3 % zugelegt. Zum 31.12.2024 beträgt der Wohnungsbestand 153.353 Einheiten. Gegenüber 2020 entspricht dies einem Zuwachs von 7,1 %. Die Anzahl der Haushalte soll bis 2029 um zusätzliche 1,1 % wachsen. Die Wohnkostenbelastung belief sich im Jahr 2023 auf durchschnittlich 23 %. Die Anzahl der Genehmigungen und Fertigstellungen zeigen im Wohnungsbau eine abnehmende Tendenz. Die Wohnfläche je Einwohner liegt bei 42,3 m². Seit 2020 ist die Pro-Kopf-Wohnfläche um 2,7 % gestiegen. Die Eigentümerquote beträgt 22,9 % und liegt unter dem Bundesdurchschnitt. Der Wohnungsmarkt ist überwiegend durch Mietwohnungen geprägt. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen beträgt 5,6 % des Bestands. Die Leerstandsquote liegt bei rund 1,4 %. Es besteht damit ein strukturell angespannter Wohnungsmarkt.

Im Jahr 2024 wurden 7.632 Mietwohnungen am Markt angeboten. Das Angebotsvolumen ist gegenüber 2021 rückläufig. Die durchschnittliche Angebotsmiete (Median) beträgt 12,60 € je m² Wohnfläche. Seit 2021 ist ein kontinuierlicher Mietanstieg zu verzeichnen. Kleinere Wohnungen erzielen überdurchschnittliche Mieten. Einzimmerwohnungen liegen bei rund 13,90 € je m² Wohnfläche. Neubau- bzw. Erstbezugwohnungen erreichen Angebotsmieten von rund 15,00 € je m² Wohnfläche.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Colliers			
Miete Bestand	2025	13,00 - 22,00 €/m ²	sehr gute Wohnlage
Miete Bestand	2025	12,50 - 18,00 €/m ²	gute Wohnlage
Miete Bestand	2025	11,00 - 16,00 €/m ²	mittlere Wohnlage
Miete Bestand	2025	8,50 - 14,00 €/m ²	einfache Wohnlage
Miete Neubau	2025	17,50 - 21,50 €/m ²	sehr gute Wohnlage
Miete Neubau	2025	19,00 - 20,50 €/m ²	gute Wohnlage
Miete Neubau	2025	15,00 - 18,50 €/m ²	mittlere Wohnlage
Miete Neubau	2025	13,50 - 16,00 €/m ²	einfache Wohnlage
Schick			
Miete Bestand	2025	12,20 €/m ²	Ø-Miete
Miete Neubau	2025	15,34 €/m ²	Ø-Miete
Wüest & Partner			
Ø-Miete	2023	12,21 €/m ²	Angebotsmieten
Miete Altbau	2024	9,38 - 17,50 €/m ²	
Miete Altbau	2024	9,68 - 17,50 €/m ²	1-2 Zi. Whg.
Miete Altbau	2024	9,38 - 16,54 €/m ²	3-4 Zi. Whg.
Miete Neubau	2024	11,73 - 20,22 €/m ²	
Immobilien Scout			
Wiesbaden-Auringen	Q1 2026	11,55 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q1 2026	12,43 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden-Auringen	Q1 2026	14,69 €/m ²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	Q1 2026	15,69 €/m ²	Ø-Miete EFH
Mietpreise Info			
Wiesbaden	2026	7,14 - 22,00 €/m ²	Ø 14,63 €/m ²
Wiesbaden	2026	13,90 - 14,34 €/m ²	Altbau
Wiesbaden	2026	16,38 - 16,82 €/m ²	Neubau
Engel & Völkers			
Wiesbaden	Q1 2026	14,55 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q1 2026	16,16 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Wiesbaden	2024	12,50 €/m ²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q4 2025	8,30 - 21,10 €/m ²	keine weitere Angabe
Wiesbaden	2024	14,40 €/m ²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	Q4 2025	11,10- 17,10 €/m ²	keine weitere Angabe
von Poll			
Wiesbaden	2024	18,60 - 25,50 €/m ²	Premium Lage
Wiesbaden	2024	16,80 - 19,00 €/m ²	gehobene Lage
Wiesbaden	2024	12,70 - 17,00 €/m ²	gute Lage
Wiesbaden	2024	9,60 - 13,00 €/m ²	mittlere Lage
Wiesbaden	2024	7,80 - 9,80 €/m ²	einfache Lage

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immoportal			
Wiesbaden	2026	11,51 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Wiesbaden	2026	13,60 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Wiesbaden	2026	16,61 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Wiesbaden	2026	13,26 €/m ²	bis Baujahr 1969
Wiesbaden	2026	13,58 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Wiesbaden	2026	15,14 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Wiesbaden	2026	15,84 €/m ²	Baujahre nach 2015
Wiesbaden	2026	15,19 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Wiesbaden	2026	13,42 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Wiesbaden	2026	13,30 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Wiesbaden	2026	14,08 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche

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

Gemeindekennziffer: 06414 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	28,40 €	19,70 €	16,80 €	13,90 €
	gut	25,60 €	17,70 €	14,90 €	12,40 €
	mittel	24,00 €	16,80 €	13,90 €	11,80 €
	einfach	23,00 €	16,10 €	13,50 €	11,40 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 05/2025
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Wiesbaden verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2025 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 7,38 bis 17,08 €/m² auf. In der Altersklasse bis 1974 beläuft sich die Spanne von 7,38 bis 15,01 €/m². Für Wohneinheiten unter 100 m² Wohnfläche in mittlerer Lage mit Heizung und Bad beträgt die Durchschnittsmiete 9,51 €/m².

Wiesbaden besitzt seit dem 26.11.2020 eine Kappungsgrenzenverordnung. Dadurch dürfen die Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Diese Verordnung wurde bis zum 25.11.2026 verlängert. Für den selben Zeitraum gilt in Wiesbaden auch die Mietpreisbremse. Dadurch dürfen bei Wiedervermietungen die Mieten grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Einfamilienhaus Wiesbaden-Rambach	Datum: 16.03.2026 Zimmer: 6 Wohnfläche: 212,00 m ² Angebotspreis: 2.650,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 12,50 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 210 m ² Baujahr: 1923 Modernisierung: 2025 inkl. 3 Außenstellplätze
Einfamilienhaus Wiesbaden-Kloppenheim	Datum: 16.03.2026 Zimmer: 4,5 Wohnfläche: 110,00 m ² Angebotspreis: 1.695,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 15,41 €/m ²	3 Etagen Grundstück: k.A. Baujahr: 1930 Modernisierung: 2022
Einfamilienhaus Eppstein	Datum: 16.03.2026 Zimmer: 7 Wohnfläche: 170,00 m ² Angebotspreis: 1.600,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 9,41 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 550 m ² Baujahr: k.A. Modernisierung: 2015 inkl. 2 Garagen

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden zufolge betrug der gesamte Geldumsatz in Wiesbaden im Jahr 2024 rd. 1,2 Mrd. €. Der Grundstücksflächenumsatz belief sich dabei auf rd. 940.000 m² bzw. der Wohn-/Nutzflächenumsatz auf rd. 106.000 m².

Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat im Jahr 2024 insgesamt 486 Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken im freihändigen Verkauf registrieren können. Bei dem Großteil dieser Transaktionen handelte es sich zu ca. 65 % um Ein- und Zweifamilienhäuser. Der verbleibende Anteil entfiel auf Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerblich genutzte und sonstige Gebäude.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 89 Verkaufsfälle von freistehenden Einfamilienhäusern registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug dabei rd. 792.000 €. Die höchste Anzahl an Verkaufsfällen wurde dabei mit 14 im Stadtteil Nordost festgestellt (Ø rd. 1,4 Mio. €). Im Stadtteil Auringen belief sich die Anzahl der Verkaufsfälle auf 2. Aufgrund der geringen Anzahl von Verkaufsfällen wurde kein Durchschnittspreis veröffentlicht. Der höchste Kaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser wird im Mittel mit rd. 1,4 Mio. € im Stadtteil Nordost erzielt.

Bei freistehenden Einfamilienhäusern wechselten überwiegend Altbauten mit einem Baujahr von 1950 bis 1977 die Eigentümer. Der Gutachterausschuss hat in dieser Baualtersklasse 59 Verkaufsfälle registriert. Der Durchschnittspreis belief sich in der Baualtersklasse auf 746.000 €. In der Baualtersklasse von 1919 bis 1949 betrug dagegen bei 10 Verkaufsfällen der mittlere Kaufpreis 570.000 €.

freistehende Einfamilienhäuser, Kaufverträge (KV) im Jahr 2024						
Stadt	Anzahl KV	KV < 1 Mio. €	KV > 1 Mio. €	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Ø Grundstück
Wiesbaden	89	68	21	158,00	5.076,00	586,00

Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat Gebäudefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung der Wohnfläche (WF) bzw. der Nutzfläche (NF) sowie den Baualtersklassen ermittelt:

freistehende Einfamilienhäuser, Kaufverträge (KV) im Jahr 2024						
Stadt	Anzahl KV	1950 - 1977 Ø €/m ² WF / NF	1978 - 1990 Ø €/m ² WF / NF	1991 - 2021 Ø €/m ² WF / NF	Neubau Ø €/m ² WF / NF	Ø Grundstück
Wiesbaden	89	4.948,00	4.795,00	6.898,00	-----	586,00

Für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von über 20 Jahre wurde ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 30,5 abgeleitet. Die Standardabweichung beträgt +/- 4,8. Die Ein-/Zweifamilienhäuser wurden überwiegend eigengenutzt.

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

Gemeindekennziffer: 06414 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	8.670,00 €	7.265,00 €	6.985,00 €	6.560,00 €
	gut	7.550,00 €	6.325,00 €	6.085,00 €	5.710,00 €
	mittel	7.025,00 €	5.885,00 €	5.660,00 €	5.320,00 €
	einfach	6.655,00 €	5.550,00 €	5.350,00 €	5.025,00 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die freistehende Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.
 Geschossfläche: 0,6
 Objektzustand: gut
 Stand: 05/2025
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 16.03.2026 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Wiesbaden auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2022	Q1 2026	+/- %
Wiesbaden-Auringen	4.584,00 €	4.078,00 €	-11,04%
Wiesbaden gesamt	5.276,00 €	4.711,00 €	-10,71%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Einfamilienhäuser in Wiesbaden recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
Engel & Völkers Wiesbaden	Q1 2026	4.585 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Homeday Wiesbaden	2024	4.950 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Immoportal Wiesbaden	2026	4.794 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Wiesbaden	2026	3.414 €/m ²	einfache Lage
Wiesbaden	2026	4.664 €/m ²	mittlere Lage
Wiesbaden	2026	6.165 €/m ²	gute Lage
Wiesbaden	2026	4.424 €/m ²	bis Bj. 1969
Wiesbaden	2026	4.445 €/m ²	Bj. 1970 - 1999
Wiesbaden	2026	5.877 €/m ²	Bj. 2000 - 2015
Wiesbaden	2026	6.320 €/m ²	nach Bj. 2015
Wiesbaden	2026	5.483 €/m ²	bis 100 m ²
Wiesbaden	2026	4.896 €/m ²	101 - 150 m ²
Wiesbaden	2026	4.604 €/m ²	über 150 m ²

Die nachfolgenden Gebädefaktoren wurden dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden entnommen:

Nutzung	Berichtsjahr	Baujahr	Kaufpreis €/m ² Wfl. bzw. Nfl.
Einfamilienhäuser freistehend			
Wiesbaden	2025	1950-1977	4.948 €/m ²
Wiesbaden	2025	1978-1990	4.795 €/m ²
Wiesbaden	2025	1991-2021	6.898 €/m ²

Nutzung	Berichtsjahr	Baujahr	Kaufpreis €/m ² Wfl. bzw. Nfl.
Reihenhäuser			
Wiesbaden	2025	1950-1977	3.683 €/m ²
Wiesbaden	2025	1978-1990	3.774 €/m ²
Wiesbaden	2025	1991-2021	4.152 €/m ²
Wiesbaden	2025	Neubau	4.999 €/m ²
Reihenhäuser in WEG-Form			
Wiesbaden	2025	Neubau	5.149 €/m ²
Reihenendhäuser			
Wiesbaden	2025	1950-1977	4.308 €/m ²
Wiesbaden	2025	1978-1990	4.174 €/m ²
Wiesbaden	2025	1991-2021	-
Wiesbaden	2025	Neubau	-
Reihenendhäuser in WEG-Form			
Wiesbaden	2025	Neubau	-
Zweifamilienhäuser			
Wiesbaden	2025	1950-1977	3.492 €/m ²
Wiesbaden	2025	1978-1990	3.596 €/m ²
Wiesbaden	2025	1991-2021	-

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei [immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de) exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Wiesbaden-Rambach	Datum: 16.03.2026 Zimmer: 6 Wohnfläche: 135,00 m ² Angebotspreis: 499.000 € Wohnflächenpreis: 3.696 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 527 m ² Baujahr: k.A. Modernisierung: - inkl. 3 Garagen
freist. Einfamilienhaus Wiesbaden-Igstadt	Datum: 16.03.2026 Zimmer: 7 Wohnfläche: 133,00 m ² Angebotspreis: 589.000 € Wohnflächenpreis: 4.429 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 588 m ² Baujahr: k.A. Modernisierung: - inkl. 1 Außenstellplatz
freist. Einfamilienhaus Wiesbaden-Bierstadt	Datum: 16.03.2026 Zimmer: 5 Wohnfläche: 126,00 m ² Angebotspreis: 464.000 € Wohnflächenpreis: 3.683 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 233 m ² Baujahr: 1978 Modernisierung: - inkl. 2 Garagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen - und oberirdische PKW-Stellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	-	28.000,00 €	18.000,00 €
Wiederverkauf	23.000,00 €	17.000,00 €	-

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Januar 2026; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.01.2026; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2026; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025: +3,3 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 470 von Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025: +12,5 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 18 vom 16.01.2026; Immobilienscout24.de Datenabruf am 16.03.2026; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 16.03.2026; Homeday.de Datenabruf am 16.03.2026; Immoportal.de Datenabruf am 16.03.2026; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 16.03.2026; Mietpreise Info, mietpreise.info, Datenabruf am 16.03.2026; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen werden hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV bzw. der Vergleichswert im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht, haben der Ertrags- und Vergleichswert jeweils keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden einen Bodenrichtwert in Höhe von 850 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Wiesbaden
Gemarkung:	Auringen
Zone:	5700001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	850 €/m ²
Nutzungsart:	Dorfgebiet
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	350 m ²

Bodenwertermittlung Bauland

Das Bewertungsgrundstück weist eine Gesamtfläche von 1.164 m² auf. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie gemäß telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes Wiesbaden ist ein Teilbereich von ca. 510 m² als private Grünfläche (Gartenfläche ohne Bebauungsmöglichkeit) ausgewiesen und nicht als Bauland nutzbar.

Die verbleibende Fläche von ca. 654 m² ist demnach als baureifes Land zu qualifizieren.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem Jahr 2025 werden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße veröffentlicht. Diese gelten für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) mit Grundstücksgrößen von 150 m² bis 1.400 m² bei Bodenwerten von unter 800 €/m².

Der für das Bewertungsgrundstück maßgebliche Bodenrichtwert beträgt 850 €/m² und liegt somit oberhalb des Anwendungsbereichs dieser Umrechnungskoeffizienten. Eine Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgt nicht. Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses Wiesbaden ist zudem vorgesehen, im Grundstücksmarktbericht 2026 keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen mehr zu veröffentlichen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Geschossflächenzahl (GFZ) liegen für Sachwertobjekte in Wiesbaden nicht vor. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Ausnutzung wurde für diesen Teilmarkt nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert wird für die Baulandfläche als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

654 m ²	x	850 €/m ²	=	555.900 €
Rundungsbetrag			(0,02 %)	100 €
Bodenwert			rund	556.000 €

Bodenwertermittlung Gartenland

Für die als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteile wird in der Wertermittlung ein gegenüber dem Bauland deutlich reduzierter Wertansatz vorgenommen. Unter Berücksichtigung der fehlenden Bebaubarkeit wird hierfür ein Ansatz von 15 % des Bodenrichtwerts für baureifes Land zugrunde gelegt.

510 m ²	x	127,50 €/m ²	=	65.025 €
Rundungsbetrag			(-0,04 %)	-25 €
Bodenwert			rund	65.000 €

Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert setzt sich aus den Werten von Bau- und Gartenland zusammen:

Bauland	=	556.000 €
Gartenland	=	65.000 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Bodenwert	rund	621.000 €

5.3 Sachwertermittlung

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

5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

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

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

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser
 Typ: 1.12 Keller-, Erd- und Obergeschoss
 Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Korrekturfaktor Zweifamilienhaus: 1,05

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00				23,00%
Dach		1,00				15,00%
Fenster und Außentüren		1,00				11,00%
Innenwände- und türen		1,00				11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11,00%
Fußböden		1,00				5,00%
Sanitäreinrichtungen		1,00				9,00%
Heizung			1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	570	635	730	880	1.100	100,00%

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0	146	0	0	0	146 €/m²
Dach	0	95	0	0	0	95 €/m²
Fenster und Außentüren	0	70	0	0	0	70 €/m²
Innenwände- und türen	0	70	0	0	0	70 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	80	0	0	80 €/m²
Fußböden	0	32	0	0	0	32 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	57	0	0	0	57 €/m²
Heizung	0	0	66	0	0	66 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	0	38	0	0	0	38 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF						654 €/m²

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

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 654 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

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

- Baupreisindex 2021=100, Q4 2025, Wohngebäude:	135,0
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:	70,8
$135,0 \quad / \quad 70,8 \quad \times \quad 100 \quad =$	190,7

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 4. Quartal 2025 beträgt somit 190,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	254 m ²	654 €/m ²	190,7	17,00%	316.783,21 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					316.783,21 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten wurden vorstehend ohne Außenanlagen insgesamt mit 316.783,21 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 254 m²) rd. 1.249 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht belegt. Laut den Angaben beim Ortstermin ist von einer Errichtung in den 1920er bis 1930er Jahren auszugehen. Eine bauliche Erweiterung erfolgte gemäß Bauakte ca. im Jahr 1964.

Die Alterswertminderung wird entsprechend dem regionalen Sachwertmodell linear ermittelt. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise sowie des bei der Ortsbesichtigung festgestellten baulichen Zustands sachverständig abgeleitet. Das Gebäude weist einen einfachen, überwiegend bauzeittypischen Ausbauzustand auf. Wesentliche Ausstattungsmerkmale, insbesondere die Heizungsanlage sowie das Badezimmer, entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sind erneuerungsbedürftig. Diese Umstände werden im Rahmen der Wertermittlung zusätzlich durch gesonderte negative Sonderwerte berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Baualters, des vorhandenen Erhaltungszustands sowie der noch gebrauchstauglichen tragenden und konstruktiven Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall mit 20 Jahren angesetzt. Bei einer modellkonformen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1976. Das fiktive Baujahr dient ausschließlich der Ermittlung der Alterswertminderung im Sachwertverfahren.

Fiktives Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	20 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	50 Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		316.783,21 €
zzgl. Hauseingangstreppe		5.000,00 €
zzgl. Eingangsüberdachung		1.500,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>323.283,21 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u><u>323.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 71,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		323.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	71,00 %	<u>-229.330,00 €</u>
		93.670,00 €
pauschaler Zeitwert Garage		23.000,00 €
pauschaler Zeitwert Nebengebäude		10.000,00 €
		<u>33.000,00 €</u>
alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		93.670,00 €
pauschaler Zeitwert Garage		23.000,00 €
pauschaler Zeitwert Nebengebäude		10.000,00 €
		<u>126.670,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		126.670,00 €
Rundungsbetrag		<u>330,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>127.000,00 €</u></u>

5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

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

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	6.350,00 €
Rundungsbetrag		<u>-350,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>6.000,00 €</u></u>

5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		127.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>6.000,00 €</u>
		133.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u><u>133.000,00 €</u></u>

5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		621.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		<u>133.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd.	<u><u>754.000,00 €</u></u>

5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für die Stadt Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 800.000 € der durchschnittliche Sachwertfaktor 0,85. Das Bestimmtheitsmaß beläuft sich auf 0,64.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,725 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Berücksichtigung negativer Sonderwerte mit rd. 5.144 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 5.129 €/m² Wohnfläche.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		754.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 0,725		<u>-207.350,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Sonderwerte		546.650,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		<u>-37.000,00 €</u>
Sachwert des Grundstücks		<u>509.650,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,05 %)	<u>350 €</u>
Sachwert des Grundstücks	rd.	<u><u>510.000,00 €</u></u>
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		5.517 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		5.144 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht bewohnt. Eine Nutzung durch Dritte konnte nicht nachgewiesen werden. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis auf ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Für die Ertragswertermittlung wird ein eigengenutzter bzw. leerstehender Zustand unterstellt.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 13,00 €/m² Wohnfläche bzw. für die Garage 75,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 16.367 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 359 €/WE bzw. 47 €/Garage gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

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

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

Wohnen	14,00 €/m ²
Garage	106,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.494,10 € bzw. 9,13 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 327,34 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.227,44 € bzw. 13,61 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 22,47 €/m² p.a. bzw. 1,87 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus in unterdurchschnittlicher Wohnlage der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,70 %. Die Standardabweichung bewegt sich zwischen +/- 0,70 Prozentpunkte. Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze basiert ausschließlich auf der Grundlage von Mietspiegelmieten der Stadt Wiesbaden zum Stand 01.01.2021.

Der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 20 Jahren. Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 20 Jahren angesetzt und liegt damit am unteren Rand des Anwendungsbereichs. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung dieses Umstands als vertretbar angesehen.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 31,89 (rd. 5.265 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 30,5. Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 25,7 bis 35,3. Der Untersuchungszeitraum war das Jahr 2024.

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **16.367,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	359 €/WE	=	359,00 €
Garage	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
					406,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	14,00 €/m ²	x	99,15 m ²	=	1.388,10 €
Garage	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
					1.494,10 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	327,34 €
			327,34 €

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:	(13,61 % v. JRoE)	-2.227,44 €
---------------------------------------	-------------------	--------------------

Jahresreinertrag des Grundstücks	14.139,56 €
---	--------------------

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,25 %	von	621.000,00 €	=	-13.972,50 €
				-13.972,50 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	167,06 €
---	-----------------

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %
Barwertfaktor:	15,96

Ertragswert der baulichen Anlagen

167,06 €	x	15,96	=	2.666,28 €
----------	---	-------	---	------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	2.666,28 €
-----------------------------------	------------

Bodenwert des Volleigentums	556.000,00 €
-----------------------------	--------------

558.666,28 €

Rundungsbetrag	(0,06 %)	333,72 €
----------------	----------	----------

559.000,00 €

Sonderwerte	-37.000,00 €
--------------------	---------------------

Rundungsbetrag	(0,00 %)	0,00 €
----------------	----------	--------

522.000,00 €

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte)	34,15 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	5.638 €/m ²
Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte)	31,89 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	5.265 €/m ²

5.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Wiesbaden eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Wiesbaden	Wiesbaden
Jahrgang:	2024 bis 2026	20.01.2026
Gebäudetypen:	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr:	1920 bis 1965	ca. 1920er / 1930er Jahre
Mietfläche:	keine Einschränkung	99,15 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	1.164 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	750.000 €	1965	769 m ²	106 m ²	7.075 €/m ²
2	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	750.000 €	1962	609 m ²	106 m ²	7.075 €/m ²
3	Nauroder Str., Wiesbaden-Bierstadt	356.150 €	1950	480 m ²	105 m ²	3.392 €/m ²
4	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	420.000 €	1958	354 m ²	106 m ²	3.962 €/m ²
5	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	432.000 €	1956	275 m ²	125 m ²	3.456 €/m ²
6	Andreas-Hofer-Str., Wiesbaden-Biebrich	400.000 €	1964	411 m ²	109 m ²	3.670 €/m ²
7	Tempelhofer Str., Wiesbaden-Erbenheim	630.000 €	1962	789 m ²	122 m ²	5.164 €/m ²
8	Am Rinker, Wiesbaden-Mainz-Kastel	643.440 €	1958	426 m ²	118 m ²	5.453 €/m ²
9	Liebweg, Wiesbaden-Schierstein	370.000 €	1956	427 m ²	90 m ²	4.111 €/m ²
10	Im Sachsengraben, Wiesbaden-M.-Kostheim	470.000 €	1959	660 m ²	98 m ²	4.796 €/m ²
	Minimum	356.150 €	1950	275 m ²	90 m ²	3.392 €/m ²
	Maximum	750.000 €	1965	789 m ²	125 m ²	7.075 €/m ²
	Spannweite	393.850 €	15	514 m ²	35 m ²	3.683 €/m ²
	Durchschnitt	522.159 €	1959	520 m ²	109 m ²	4.815 €/m ²
	Median	451.000 €	1959	454 m ²	106 m ²	4.454 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2025 wider.

Eigenheime (Stand 11/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7	185,6	-1,5
2024	2	184,9	-2,8		
2024	3	186,4	-0,5		
2024	4	186,8	1,2		
2025	1	188,0	2,1		
2025	2	189,4	2,5		
2025	3	190,7	2,3		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	7.075 €/m ²	06.11.24 1,02	1.050 €/m ² 0,90	G + W + Z 1,15	7.469 €/m ²
2	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	7.075 €/m ²	17.02.25 1,01	875 €/m ² 1,00	G + W + Z 1,15	8.218 €/m ²
3	Nauroder Str., Wiesbaden-Bierstadt	3.392 €/m ²	19.09.24 1,02	850 €/m ² 1,00	G + W + Z 1,15	3.979 €/m ²
4	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	3.962 €/m ²	27.02.24 1,04	1.000 €/m ² 0,90	G + W + Z 1,15	4.265 €/m ²
5	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	3.456 €/m ²	04.04.25 1,01	1.000 €/m ² 0,90	G + W + Z 1,20	3.770 €/m ²
6	Andreas-Hofer-Str., Wiesbaden-Biebrich	3.670 €/m ²	17.05.24 1,03	750 €/m ² 1,00	G + W + Z 1,15	4.347 €/m ²
7	Tempelhofer Str., Wiesbaden-Erbenheim	5.164 €/m ²	24.03.25 1,01	950 €/m ² 1,00	G + W + Z 1,20	6.259 €/m ²
8	Am Rinker, Wiesbaden-Mainz-Kastel	5.453 €/m ²	29.09.25 1,00	850 €/m ² 1,00	G + V + W + Z 1,20	6.544 €/m ²
9	Liebriesweg, Wiesbaden-Schierstein	4.111 €/m ²	09.12.24 1,02	850 €/m ² 1,00	G + V + Z 1,15	4.822 €/m ²
10	Im Sachsengraben, Wiesbaden-M.-Kostheim	4.796 €/m ²	04.10.24 1,02	1.000 €/m ² 0,90	G + Z 1,10	4.843 €/m ²
	Minimum	3.392 €/m ²				3.770 €/m ²
	Maximum	7.075 €/m ²				8.218 €/m ²
	Spannweite	3.683 €				4.448 €/m ²
	Median	4.454 €/m ²				4.833 €/m ²
	Standardabweichung	1.380 €				1.562 €/m ²
	Standardabweichung	28,67%				28,65%
	Durchschnitt	4.815 €/m ²				5.452 €/m ²
	unterer Wert	3.435 €				3.890 €/m ²
	oberer Wert	6.195 €				7.014 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

G = wertrelevanter Unterschied bei der Grundstücksfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des Baujahres

Die angesetzten Anpassungen in einer Größenordnung von jeweils rd. 5 bis 15 % berücksichtigen die wertrelevanten Unterschiede hinsichtlich Wohnlage, Wohnfläche, Baujahr, Vermietungsstand, Grundstücksfläche und Ausstattungsstandard. Veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten von Gutachterausschüssen anderer Kommunen zeigen, dass diese Merkmale isoliert betrachtet teilweise deutlich höhere Einflussgrößen aufweisen. Die vorgenommenen Anpassungen erscheinen aus diesem Grund im vorliegenden Fall sachgerecht. Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat für das Bewertungsgebiet keine spezifischen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Um die Unsicherheiten einer Schätzung zu berücksichtigen wurde mit bis zu rd. +/- 15 % ein konservativer Anpassungsansatz gewählt.

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 5.452 €/m² zwischen 3.770 €/m² bis 8.218 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		5.452,00 €/m ²
x rd. 99,15 m ² Mietfläche		540.565,80 €
	rd.	541.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-37.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		504.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)		0 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	504.000,00 €
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		5.456 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		5.083 €/m ²

5.6 Plausibilisierende Untersuchung alternativer Nutzungsmöglichkeiten

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts bewegt sich im fiktiv unbebauten Zustand oberhalb des Verkehrswerts der bestehenden Bebauung. Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit nicht vollständig ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung der zulässigen Kennzahlen (insbesondere GRZ und GFZ) sowie der vorhandenen Grundstücksgröße besteht grundsätzlich ein Nachverdichtungspotential.

Nach telefonischer Auskunft des zuständigen Stadtplanungsamtes Wiesbaden erscheint bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Teilung des Grundstücks und die Bildung eines zusätzlichen Baugrundstücks grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Abstandsflächen sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass bestehende bauliche Anlagen teilweise zurückzubauen sind, um eine Zuwegung zu einem möglichen weiteren Bauplatz zu gewährleisten.

Eine verbindliche bauplanungsrechtliche Prüfung, beispielsweise in Form einer Bauvoranfrage, liegt nicht vor. Die Realisierbarkeit eines zusätzlichen Bauplatzes ist aus diesem Grund als grundsätzlich möglich, allerdings als nicht abschließend gesichert zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung des Verhaltens gewöhnlicher Marktteilnehmer ist davon auszugehen, dass ein vorhandenes bauliches Entwicklungspotential dieser Art bei entsprechender wirtschaftlicher Vorteilhaftigkeit berücksichtigt wird. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer wird regelmäßig bestrebt sein, die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu optimieren, sofern hierdurch ein höherer Gesamterlös erzielt werden kann.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, das vorhandene bauliche Entwicklungspotential in einer ergänzenden Betrachtung zu analysieren. Dabei wird untersucht, inwieweit alternative Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere eine fiktive Teilung des Bewertungsgrundstücks oder eine Freilegung mit anschließender Neubebauung, aus wirtschaftlicher Sicht zu einem höheren Wert führen können.

Die nachfolgenden Betrachtungen dienen der Einordnung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials und erfolgen unter dem Gesichtspunkt des Verhaltens gewöhnlicher Marktteilnehmer.

5.7 Bodenwertermittlung (Szenario 2. Bauplatz)

Nachfolgend wird eine Bodenwertermittlung unter der Annahme einer fiktiven Grundstücksteilung durchgeführt. Ziel dieser Betrachtung ist es, das vorhandene bauliche Entwicklungspotential des Grundstücks unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksgeometrie näher zu quantifizieren.

Es wird unterstellt, dass die im Baufenster liegende Baulandfläche in zwei wirtschaftlich nutzbare Grundstückseinheiten aufgeteilt werden kann. Für das bestehende Einfamilienhaus wird eine Teilfläche von ca. 374 m² angesetzt. Die verbleibende Baulandfläche von ca. 280 m² wird einem fiktiven zusätzlichen Bauplatz im rückwärtigen Grundstücksbereich zugeordnet. Die als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteile mit einer Fläche von ca. 510 m² werden bei dieser Betrachtung dem zusätzlichen Bauplatz als zugehörige Freifläche zugerechnet.

Die nachfolgende Bodenwertermittlung stellt eine ergänzende Betrachtung dar und dient der Beurteilung des Entwicklungspotentials des Bewertungsgrundstücks im Falle einer fiktiven Grundstücksteilung.

Bodenwertermittlung Bauland

Das Bewertungsgrundstück weist eine Gesamtfläche von 1.164 m² auf. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie gemäß telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes Wiesbaden ist ein Teilbereich von ca. 510 m² als private Grünfläche (Gartenfläche ohne Bebauungsmöglichkeit) ausgewiesen und nicht als Bauland nutzbar.

Die verbleibende Fläche von ca. 654 m² ist demnach als baureifes Land zu qualifizieren.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem Jahr 2025 werden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße veröffentlicht. Diese gelten für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) mit Grundstücksgrößen von 150 m² bis 1.400 m² bei Bodenwerten von unter 800 €/m².

Der für das Bewertungsgrundstück maßgebliche Bodenrichtwert beträgt 850 €/m² und liegt somit oberhalb des Anwendungsbereichs dieser Umrechnungskoeffizienten. Eine Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgt nicht. Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses Wiesbaden ist zudem vorgesehen, im Grundstücksmarktbericht 2026 keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen mehr zu veröffentlichen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Geschossflächenzahl (GFZ) liegen für Sachwertobjekte in Wiesbaden nicht vor. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Ausnutzung wurde für diesen Teilmarkt nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert wird für die Baulandfläche als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

Bodenwertermittlung Bauland Wohngebäude Bestand (fiktive Teilung)

374 m ²	x	850 €/m ²	=	317.900 €
Rundungsbetrag			(0,03 %)	100 €
Bodenwert			rund	318.000 €

Bodenwertermittlung Bauland 2. Bauplatz (fiktive Teilung)

280 m ²	x	850 €/m ²	=	238.000 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	0 €
Bodenwert			rund	238.000 €

Bodenwertermittlung Gartenland 2. Bauplatz (fiktive Teilung)

Für die als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteile wird in der Wertermittlung ein gegenüber dem Bauland deutlich reduzierter Wertansatz vorgenommen. Unter Berücksichtigung der fehlenden Bebaubarkeit wird hierfür ein Ansatz von 15 % des Bodenrichtwerts für baureifes Land zugrunde gelegt.

510 m ²	x	127,50 €/m ²	=	65.025 €
Rundungsbetrag			(-0,04 %)	-25 €
Bodenwert			rund	65.000 €

Gesamtbodenwert 2. Bauplatz (fiktive Teilung)

Der Gesamtbodenwert bei einer fiktiven Teilung des Bewertungsgrundstücks setzt sich aus den Werten von Bau- und Gartenland zusammen:

Bauland	=	238.000 €
Gartenland	=	65.000 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	<u>0 €</u>
Bodenwert	rund	<u><u>303.000 €</u></u>

5.8 Sachwertermittlung (Szenario 2. Bauplatz)

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

5.8.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

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

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

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser
 Typ: 1.12 Keller-, Erd- und Obergeschoss
 Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Korrekturfaktor Zweifamilienhaus: 1,05

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00				23,00%
Dach		1,00				15,00%
Fenster und Außentüren		1,00				11,00%
Innenwände- und türen		1,00				11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11,00%
Fußböden		1,00				5,00%
Sanitäreinrichtungen		1,00				9,00%
Heizung			1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	570	635	730	880	1.100	100,00%

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0	146	0	0	0	146 €/m²
Dach	0	95	0	0	0	95 €/m²
Fenster und Außentüren	0	70	0	0	0	70 €/m²
Innenwände- und türen	0	70	0	0	0	70 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	80	0	0	80 €/m²
Fußböden	0	32	0	0	0	32 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	57	0	0	0	57 €/m²
Heizung	0	0	66	0	0	66 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	0	38	0	0	0	38 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF						654 €/m²

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

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

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

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

Innenwände- und türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

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

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 654 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

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

- Baupreisindex 2021=100, Q4 2025, Wohngebäude:	135,0
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:	70,8
$135,0 / 70,8 \times 100 =$	190,7

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 4. Quartal 2025 beträgt somit 190,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	254 m ²	654 €/m ²	190,7	17,00%	316.783,21 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					316.783,21 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten wurden vorstehend ohne Außenanlagen insgesamt mit 316.783,21 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 254 m²) rd. 1.249 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.8.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht belegt. Laut den Angaben beim Ortstermin ist von einer Errichtung in den 1920er bis 1930er Jahren auszugehen. Eine bauliche Erweiterung erfolgte gemäß Bauakte ca. im Jahr 1964.

Die Alterswertminderung wird entsprechend dem regionalen Sachwertmodell linear ermittelt. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise sowie des bei der Ortsbesichtigung festgestellten baulichen Zustands sachverständig abgeleitet. Das Gebäude weist einen einfachen, überwiegend bauzeittypischen Ausbauzustand auf. Wesentliche Ausstattungsmerkmale, insbesondere die Heizungsanlage sowie das Badezimmer, entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sind erneuerungsbedürftig. Diese Umstände werden im Rahmen der Wertermittlung zusätzlich durch gesonderte negative Sonderwerte berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Baualters, des vorhandenen Erhaltungszustands sowie der noch gebrauchstauglichen tragenden und konstruktiven Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall mit 20 Jahren angesetzt. Bei einer modellkonformen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1976. Das fiktive Baujahr dient ausschließlich der Ermittlung der Alterswertminderung im Sachwertverfahren.

Fiktives Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	20 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	50 Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		316.783,21 €
zzgl. Hauseingangstreppe		5.000,00 €
zzgl. Eingangsüberdachung		1.500,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>323.283,21 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u><u>323.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 71,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		323.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	71,00 %	<u>-229.330,00 €</u>
		93.670,00 €
pauschaler Zeitwert Nebengebäude		10.000,00 €
		<u>10.000,00 €</u>
alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		93.670,00 €
pauschaler Zeitwert Nebengebäude		10.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>103.670,00 €</u>
Rundungsbetrag		330,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>104.000,00 €</u></u>

5.8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

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

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	5.200,00 €
Rundungsbetrag		<u>-200,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>5.000,00 €</u></u>

5.8.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		104.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>5.000,00 €</u>
		109.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u><u>109.000,00 €</u></u>

5.8.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		318.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		<u>109.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd.	<u><u>427.000,00 €</u></u>

5.8.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Für das vorliegende Bewertungsobjekt liegt kein geeigneter bzw. modellkonformer Sachwertfaktor des zuständigen Gutachterausschusses Wiesbaden vor. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf deutlich höhere vorläufige Sachwertniveaus und sind dadurch auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Eine Anwendung sachfremder Vergleichswerte, insbesondere aus anderen Gebäudetypen, erfolgt nicht. Der vorläufige Sachwert wird aus diesem Grund im vorliegenden Fall als marktangepasster Sachwert angesetzt.

Der Sachwert wird in dieser Szenarioberechnung mit einem fiktiv geteilten Grundstückszustand nur zu informatorischen Zwecken ermittelt. Auf die Verwendung von Marktanpassungsfaktoren kann dadurch verzichtet werden.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		427.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,000		0,00 €
		<hr/>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Sonderwerte		427.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-37.000,00 €
		<hr/>
Sachwert des Grundstücks		390.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
		<hr/>
Sachwert des Grundstücks	rd.	390.000,00 €
		<hr/> <hr/>
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		4.307 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		3.933 €/m ²

5.9 Ertragswertermittlung (Szenario 2. Bauplatz)

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

5.9.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht bewohnt. Eine Nutzung durch Dritte konnte nicht nachgewiesen werden. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis auf ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Für die Ertragswertermittlung wird ein eigengenutzter bzw. leerstehender Zustand unterstellt.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 13,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 16.367 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.9.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 359 €/WE gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

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

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

Wohnen 14,00 €/m²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.494,10 € bzw. 9,13 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 327,34 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.227,44 € bzw. 13,61 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 22,47 €/m² p.a. bzw. 1,87 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.9.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus in unterdurchschnittlicher Wohnlage der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,70 %. Die Standardabweichung bewegt sich zwischen +/- 0,70 Prozentpunkte. Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze basiert ausschließlich auf der Grundlage von Mietspiegelmieten der Stadt Wiesbaden zum Stand 01.01.2021.

Der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 20 Jahren. Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 20 Jahren angesetzt und liegt damit am unteren Rand des Anwendungsbereichs. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung dieses Umstands als vertretbar angesehen.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rotertragsvervielfältiger von 28,90 (rd. 4.508 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rotertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 30,5. Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 25,7 bis 35,3. Der Untersuchungszeitraum war das Jahr 2024.

5.9.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **15.467,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 359 €/WE = 359,00 €
 359,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen 14,00 €/m² x 99,15 m² = 1.388,10 €
 1.388,10 €

Mietausfallwagnis

Wohnen 2,00 % v. Rohertrag = 309,34 €
 309,34 €

Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €
 0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (13,30 % v. JRoE) **-2.056,44 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **13.410,56 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,25 % von 318.000,00 € = -3.975,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **9.435,56 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 20 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 1,25 %
 Barwertfaktor: 17,60

Ertragswert der baulichen Anlagen

9.435,56 € x 17,60 = 166.065,86 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 166.065,86 €

Bodenwert des Volleigentums 318.000,00 €

484.065,86 €

Rundungsbetrag (-0,01 %) -65,86 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **484.000,00 €**

Sonderwerte **-37.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **447.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 31,29 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 4.881 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 28,90 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 4.508 €/m²

5.10 Vergleichswertermittlung (Szenario 2. Bauplatz)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Wiesbaden eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Wiesbaden	Wiesbaden
Jahrgang:	2024 bis 2026	20.01.2026
Gebäudetypen:	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr:	1920 bis 1965	ca. 1920er / 1930er Jahre
Mietfläche:	keine Einschränkung	99,15 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	1.164 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	750.000 €	1965	769 m ²	106 m ²	7.075 €/m ²
2	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	750.000 €	1962	609 m ²	106 m ²	7.075 €/m ²
3	Nauroder Str., Wiesbaden-Bierstadt	356.150 €	1950	480 m ²	105 m ²	3.392 €/m ²
4	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	420.000 €	1958	354 m ²	106 m ²	3.962 €/m ²
5	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	432.000 €	1956	275 m ²	125 m ²	3.456 €/m ²
6	Andreas-Hofer-Str., Wiesbaden-Biebrich	400.000 €	1964	411 m ²	109 m ²	3.670 €/m ²
7	Tempelhofer Str., Wiesbaden-Erbenheim	630.000 €	1962	789 m ²	122 m ²	5.164 €/m ²
8	Am Rinker, Wiesbaden-Mainz-Kastel	643.440 €	1958	426 m ²	118 m ²	5.453 €/m ²
9	Liebweg, Wiesbaden-Schierstein	370.000 €	1956	427 m ²	90 m ²	4.111 €/m ²
10	Im Sachsengraben, Wiesbaden-M.-Kostheim	470.000 €	1959	660 m ²	98 m ²	4.796 €/m ²
	Minimum	356.150 €	1950	275 m ²	90 m ²	3.392 €/m ²
	Maximum	750.000 €	1965	789 m ²	125 m ²	7.075 €/m ²
	Spannweite	393.850 €	15	514 m ²	35 m ²	3.683 €/m ²
	Durchschnitt	522.159 €	1959	520 m ²	109 m ²	4.815 €/m ²
	Median	451.000 €	1959	454 m ²	106 m ²	4.454 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2025 wider.

Eigenheime (Stand 11/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7	185,6	-1,5
2024	2	184,9	-2,8		
2024	3	186,4	-0,5		
2024	4	186,8	1,2		
2025	1	188,0	2,1		
2025	2	189,4	2,5		
2025	3	190,7	2,3		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	7.075 €/m ²	06.11.24 1,02	1.050 €/m ² 0,90	G + W + Z 1,05	6.820 €/m ²
2	Am Kupferberg, Wiesbaden-Biebrich	7.075 €/m ²	17.02.25 1,01	875 €/m ² 1,00	G + W + Z 1,05	7.503 €/m ²
3	Nauroder Str., Wiesbaden-Bierstadt	3.392 €/m ²	19.09.24 1,02	850 €/m ² 1,00	G + W + Z 1,05	3.633 €/m ²
4	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	3.962 €/m ²	27.02.24 1,04	1.000 €/m ² 0,90	W + Z 1,10	4.079 €/m ²
5	Felsenstr., Wiesbaden-Dotzheim	3.456 €/m ²	04.04.25 1,01	1.000 €/m ² 0,90	W + Z 1,15	3.613 €/m ²
6	Andreas-Hofer-Str., Wiesbaden-Biebrich	3.670 €/m ²	17.05.24 1,03	750 €/m ² 1,00	W + Z 1,05	3.969 €/m ²
7	Tempelhofer Str., Wiesbaden-Erbenheim	5.164 €/m ²	24.03.25 1,01	950 €/m ² 1,00	G + W + Z 1,10	5.737 €/m ²
8	Am Rinker, Wiesbaden-Mainz-Kastel	5.453 €/m ²	29.09.25 1,00	850 €/m ² 1,00	G + V + W + Z 1,10	5.998 €/m ²
9	Liebriesweg, Wiesbaden-Schierstein	4.111 €/m ²	09.12.24 1,02	850 €/m ² 1,00	G + V + Z 1,05	4.403 €/m ²
10	Im Sachsengraben, Wiesbaden-M.-Kostheim	4.796 €/m ²	04.10.24 1,02	1.000 €/m ² 0,90	G + Z 1,00	4.403 €/m ²
	Minimum	3.392 €/m ²				3.613 €/m ²
	Maximum	7.075 €/m ²				7.503 €/m ²
	Spannweite	3.683 €				3.890 €/m ²
	Median	4.454 €/m ²				4.403 €/m ²
	Standardabweichung	1.380 €				1.396 €/m ²
	Standardabweichung	28,67%				27,83%
	Durchschnitt	4.815 €/m ²				5.016 €/m ²
	unterer Wert	3.435 €				3.620 €/m ²
	oberer Wert	6.195 €				6.412 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

G = wertrelevanter Unterschied bei der Grundstücksfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des Baujahres

Die angesetzten Anpassungen in einer Größenordnung von jeweils rd. 5 bis 15 % berücksichtigen die wertrelevanten Unterschiede hinsichtlich Wohnlage, Wohnfläche, Baujahr, Vermietungsstand, Grundstücksfläche und Ausstattungsstandard. Veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten von Gutachterausschüssen anderer Kommunen zeigen, dass diese Merkmale isoliert betrachtet teilweise deutlich höhere Einflussgrößen aufweisen. Die vorgenommenen Anpassungen erscheinen aus diesem Grund im vorliegenden Fall sachgerecht. Der Gutachterausschuss Südhessen hat für das Bewertungsgebiet keine spezifischen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Um die Unsicherheiten einer Schätzung zu berücksichtigen wurde mit bis zu rd. +/- 15 % ein konservativer Anpassungsansatz gewählt.

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 5.016 €/m² zwischen 3.613 €/m² bis 7.503 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		5.016,00 €/m ²
x rd. 99,15 m ² Mietfläche		497.336,40 €
	rd.	497.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-37.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		460.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)		0 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	460.000,00 €
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		5.013 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		4.639 €/m ²

5.11 Ableitung des marktgerechten Werts des fiktiven Bauplatzes

Der ermittelte Bodenwert im Szenario eines fiktiven zweiten Bauplatzes stellt einen theoretischen Wert unter der Annahme eines unmittelbar bebaubaren, erschlossenen und frei verfügbaren Grundstücks dar.

Die Bodenwertermittlung basiert auf einer fiktiv unterstellten Grundstücksteilung. Die tatsächliche Realisierung eines zusätzlichen Bauplatzes erfordert weitere Maßnahmen, insbesondere die rechtliche Teilung des Grundstücks, die Herstellung einer gesicherten Erschließung sowie den teilweisen Rückbau bestehender baulicher Anlagen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein rückwärtig gelegenes Grundstück handelt. Gegenüber straßenangebundenen Baugrundstücken besteht eine geringere Marktgängigkeit.

Unter Berücksichtigung des Verhaltens gewöhnlicher Marktteilnehmer sind die zur Herstellung eines eigenständig nutzbaren Baugrundstücks erforderlichen Aufwendungen sowie lagebedingte Nachteile wertmindernd zu berücksichtigen. Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt durch pauschale Abzüge, die sich am voraussichtlichen Einfluss dieser Faktoren auf den Verkehrswert orientieren.

Gesamtbodenwert 2. Bauplatz (fiktive Teilung)

Der Gesamtbodenwert bei einer fiktiven Teilung des Bewertungsgrundstücks setzt sich aus den Werten von Bau- und Gartenland zusammen:

Bauland	=	238.000,00 €
Gartenland	=	<u>65.000,00 €</u>
Bodenwert		303.000,00 €

Berücksichtigung wertmindernder Einflussfaktoren

Bei dem vorstehend ermittelten Bodenwert handelt es sich um einen theoretischen Wert unter der Annahme eines unmittelbar nutzbaren Baugrundstücks.

Zur Ableitung eines marktgerechten Werts sind die zur Herstellung eines eigenständig nutzbaren Bauplatzes erforderlichen Maßnahmen sowie lagebedingte Nachteile zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Abschläge erfolgen pauschal unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf den Verkehrswert.

Teilungskosten pauschal ca.	-5.000,00 €
Baulasten / Grunddienstbarkeiten pauschal ca.	-2.000,00 €
Rückbau Garage / Freimachung pauschal ca.	-3.000,00 €
Herstellung Zuwegung / Erschließung pauschal ca.	-25.000,00 €
Abschlag rückwärtige Lage pauschal ca.	-50.000,00 €
Abschlag wegen fehlender gesicherter Grundstücksteilung pauschal ca.	-25.000,00 €
	<u>-110.000,00 €</u>

Die angesetzten Abschläge berücksichtigen die wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren im Zusammenhang mit der Herstellung und Nutzung des zusätzlichen Bauplatzes.

Weitergehende Auswirkungen, insbesondere durch die mit der Erschließung verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die damit einhergehende dichtere Bebauung, werden im Rahmen der Gesamtbetrachtung berücksichtigt. Eine gesonderte quantitative Erfassung erfolgt nicht. Auf Basis der Vergleichskaufpreise kann nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit vergleichbare Einflüsse bereits in den herangezogenen Vergleichspreisen enthalten sind.

Gesamtbodenwert 2. Bauplatz (fiktive Teilung) nach Abzug wertmindernder Einflussfaktoren

Bauland	=	238.000,00 €
Gartenland	=	65.000,00 €
wertmindernde Einflussfaktoren	=	<u>-110.000,00 €</u>
Bodenwert		<u>193.000,00 €</u>

5.12 Gesamtwert (Szenario 2. Bauplatz)

Im Anschluss an die vorstehenden Einzelbetrachtungen werden nachfolgend der Vergleichswert des bestehenden Einfamilienhauses auf reduziertem Grundstück sowie der marktgerecht angepasste Wert des fiktiven zweiten Bauplatzes zu einem Gesamtwert des Szenarios „fiktive Teilung“ zusammengeführt.

Die nachfolgende Zusammenstellung dient der Plausibilisierung, welcher Wert unter der Annahme einer wirtschaftlich umsetzbaren Grundstücksteilung unter Berücksichtigung der hierfür erforderlichen Maßnahmen erzielt werden könnte.

Vergleichswert	=	460.000,00 €
2. Bauplatz (fiktive Teilung)	=	<u>193.000,00 €</u>
Gesamtwert (Szenario 2. Bauplatz)		<u><u>653.000,00 €</u></u>

Der vorstehend ermittelte Wert stellt keinen Verkehrswert des Bewertungsobjekts im bestehenden Zustand dar, sondern das Ergebnis einer ergänzenden Szenariobetrachtung unter der Annahme einer wirtschaftlich realisierbaren Grundstücksteilung.

5.13 Plausibilisierende Untersuchung einer Freilegung (Liquidationsszenario)

Die nachfolgende Betrachtung dient der Untersuchung eines alternativen Nutzungsszenarios in Form einer vollständigen Freilegung des Bewertungsgrundstücks. Dabei wird unterstellt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen vollständig zurückgebaut werden, um das Grundstück anschließend einer Neubebauung zuzuführen.

Hintergrund dieser Betrachtung ist, dass der Bodenwert des Bewertungsobjekts sich im fiktiv unbebauten Zustand oberhalb des Verkehrswerts der bestehenden Bebauung bewegt. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist nicht vollständig ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Grundstücksgröße besteht grundsätzlich die Möglichkeit, durch eine Freilegung eine wirtschaftlich intensivere Nutzung zu realisieren.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei entsprechender Vorteilhaftigkeit eine Freilegung des Grundstücks in Betracht ziehen würde. Dabei werden die voraussichtlichen Rückbau- und Freilegungskosten auf Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Die Untersuchung stellt eine ergänzende Betrachtung dar und dient der Einordnung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung alternativer wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten.

Ermittlung der Rückbau- und Freilegungskosten

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende bauliche Anlagen:

- Einfamilienhaus mit einer Bruttogrundfläche von ca. 254 m²
- Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von ca. 37 m²
- Garage mit einer Bruttogrundfläche von ca. 24 m²

Die gesamte zurückzubauende Bruttogrundfläche beträgt somit ca. 315 m².

Die Rückbau- und Abbruchkosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten angesetzt. Für vergleichbare Objekte ist im Rahmen von Wertermittlungen regelmäßig von Kosten in einer Größenordnung von etwa 100 € bis 200 € je m² Bruttogrundfläche auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Objektart, der überschaubaren Gebäudestruktur sowie durchschnittlicher Rahmenbedingungen wird im vorliegenden Fall ein Ansatz im mittleren Bereich dieser Spanne gewählt.

Berechnung Rückbaukosten

$$314,62 \text{ m}^2 \times 140,00 \text{ €/m}^2 = 44.046,80 \text{ €}$$

Rückbaukosten rd. 44.000,00 €

Ableitung des Liquidationswerts

Im Liquidationsszenario wird unterstellt, dass nach erfolgter Freilegung ein unbebautes, baureifes Grundstück vorliegt.

Ausgehend von der zuvor ermittelten Bodenwertermittlung ergibt sich folgender Ansatz:

Bauland	=	556.000,00 €
Gartenland	=	65.000,00 €
Rückbaukosten	=	<u>-44.000,00 €</u>

Bodenwert 577.000,00 €

Das Liquidationsszenario zeigt, dass durch eine vollständige Freilegung des Grundstücks unter Ansatz der Rückbaukosten ein höherer Wert gegenüber dem derzeitig bebauten Zustand erzielt werden kann. Die Wirtschaftlichkeit dieses Szenarios ist maßgeblich von den tatsächlichen Rückbaukosten sowie der Realisierbarkeit einer anschließenden Neubebauung abhängig.

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand sowie erforderlicher Teilmodernisierung

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden erforderliche Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negativer Sonderwert ausgewiesen:

neue Heizung pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Bad pauschal ca.	-15.000,00 €
2 neue Fenster pauschal ca.	-2.000,00 €

-37.000,00 €

Sonderwert Maßnahmen rd.

-37.000,00 €

Sonderwert gesamt rd.

-37.000,00 €

7. Verkehrswert

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

7.1 Verkehrswert Ist-Zustand

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage. Der Ertrags- und Vergleichswert stützen den ermittelten Sachwert.

Sachwert	510.000,00 €
Ertragswert	522.000,00 €
Vergleichswert	504.000,00 €

Verkehrswert per 20. Januar 2026 510.000,00 €

7.2 Szenariobetrachtungen

Nach der Ermittlung des Verkehrswerts im Ist-Zustand wurden ergänzend alternative Nutzungsmöglichkeiten untersucht.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über ein bauliches Entwicklungspotential, dass im bestehenden Zustand nicht vollständig ausgeschöpft ist.

Bei der Szenarienbetrachtung wurden folgende zwei Varianten analysiert:

- Szenario einer „fiktiven Teilung“ mit Bildung eines zweiten Bauplatzes
- Szenario einer „Freilegung“ (Liquidation) zwecks Neubebauung

7.2.1 Szenario mit 2. Bauplatz (fiktive Teilung)

Bei der Wertermittlung wird ergänzend ein Szenario betrachtet, bei dem das Bewertungsgrundstück fiktiv in zwei selbständig nutzbare Einheiten aufgeteilt wird. Dabei wird unter Berücksichtigung der telefonischen Auskünfte des Stadtplanungsamtes sowie der Bauaufsicht Wiesbaden unterstellt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen werden kann.

Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der für die Realisierung erforderlichen Maßnahmen sowie der damit verbundenen Kosten, Risiken und lagebedingten Nachteile. Ziel dieser Betrachtung ist es, das vorhandene bauliche Entwicklungspotential des Grundstücks sowie dessen Einfluss auf den Gesamtwert darzustellen.

Vergleichswert Wohnhaus Bestand	460.000,00 €
2. Bauplatz (fiktive Teilung)	193.000,00 €
Gesamtwert (Szenario 2. Bauplatz)	<u><u>653.000,00 €</u></u>

7.2.2 Szenario mit Freilegung (Liquidation)

Bei der Wertermittlung wird ergänzend ein Szenario betrachtet, bei dem eine vollständige Freilegung des Bewertungsgrundstücks unterstellt wird. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen vollständig zurückgebaut werden, um eine anschließende Neubebauung entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben zu ermöglichen.

Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Rückbaukosten sowie der sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten als baureifes Grundstück. Ziel dieser Betrachtung ist es, den Wert des Grundstücks im Zustand einer möglichen Neubebauung sowie dessen Einfluss auf den Gesamtwert darzustellen.

Bauland	556.000,00 €
Gartenland	65.000,00 €
Rückbaukosten	<u>-44.000,00 €</u>
Bodenwert Liquidation	<u><u>577.000,00 €</u></u>

7.2.3 Würdigung Szenarien

Die Szenarien belegen, dass das Bewertungsgrundstück über ein bauliches Entwicklungspotential verfügt. Die Schaffung eines zweiten Bauplatzes führt zu einer Wertsteigerung gegenüber dem bestehenden Zustand.

Die Realisierung dieses Entwicklungspotentials ist mit weiteren Maßnahmen verbunden. Hierzu zählen insbesondere die Grundstücksteilung, die Eintragung von Baulasten sowie die Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Grundbuch. Zum Wertermittlungsstichtag sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.

Die im Szenario einer fiktiven Teilung mit einem zweiten Bauplatz angesetzten Werte berücksichtigen bereits die hierzu erforderlichen Kosten sowie objektspezifische Nachteile und Risiken. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass ein Erwerber das Entwicklungspotential nicht risikofrei und ohne zeitlichen Aufwand realisieren kann.

Das vorhandene Entwicklungspotential wird aus Sicht eines gewöhnlichen Marktteilnehmers grundsätzlich wertbeeinflussend berücksichtigt, allerdings nicht in voller Höhe des modellhaft ermittelten Szenariowerts angesetzt.

7.3 Ableitung des Verkehrswerts

Unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zwischen dem Wert im Ist-Zustand und dem Wert des Szenarios einer fiktiven Teilung mit einem zweiten Bauplatz angesetzt.

Dabei wird berücksichtigt, dass:

- das Entwicklungspotential konkret erkennbar und grundsätzlich realisierbar ist,
- die hierfür erforderlichen Maßnahmen am Wertermittlungsstichtag noch nicht umgesetzt sind
- sowie ein Erwerber einen angemessenen Risiko- und Umsetzungsabschlag berücksichtigt.

Der im Szenario „fiktive Teilung“ ermittelte Wert berücksichtigt bereits die wesentlichen Kosten sowie objektspezifischen Nachteile. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass ein Erwerber das vorhandene Entwicklungspotential aufgrund des verbleibenden Umsetzungsaufwands und der bestehenden Unsicherheiten nicht vollständig im Kaufpreis berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Umstände sowie der Ergebnisse der durchgeführten Wertermittlungen wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag auf 600.000 € festgesetzt.

Verkehrswert per 20. Januar 2026

600.000,00 €

Verkehrswert in Worten: sechshunderttausend Euro

Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt sowohl den bestehenden Zustand des Bewertungsobjekts als auch das vorhandene bauliche Entwicklungspotential unter angemessener Berücksichtigung der damit verbundenen Risiken und Unsicherheiten.

8. 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. marktüb. 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.

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtfläche Grundstück ca. 1.164 m² - relevanter Anteil baureifes Land ca. 654 m² - zusätzliche Gartenfläche ca. 510 m² - Baurecht grundsätzlich gesichert - vorhandener Bebauungsplan (MD, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II VG) - Bauaufsicht bestätigt fernmündlich Möglichkeit eines zweiten Bauplatzes - Teilung wirtschaftlich darstellbar - Liquidationsszenario zeigt ebenfalls Wertpotential - Lage in der Landeshauptstadt Wiesbaden als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum innerhalb des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiets - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Wiesbaden - positive Bevölkerungsprognose - überdurchschnittliche Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> - wirtschaftlich unterausgenutzte Grundstücksfläche im Ist-Zustand - Grundstücksaufteilung erforderlich - keine direkte Erschließung für hinteren Grundstücksteil - Teilfläche als nicht bebaubare Grünfläche - zweiter Bauplatz über Baulasten und Grunddienstbarkeiten realisierbar - keine unmittelbare Straßenanbindung - keine Teilung am Wertermittlungsstichtag vollzogen - Bestandsgebäude mit älteren Baujahr - Maßnahmen am Wohnhaus zur Marktgängigkeit erforderlich - kein Energieausweis vorhanden - überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück weist Entwicklungspotential auf - Teilungsszenario und Liquidation jeweils über Ist-Wert - hohe Nachfrage nach Wohnraum - anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Wiesbaden - hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Wiesbaden 	<ul style="list-style-type: none"> - fehlende gesicherte Grundstücksteilung - keine Bauvoranfrage - Baulasten und Grunddienstbarkeiten nicht eingetragen - Grundstücke in zweiter Reihe mit geringerer Nachfrage - Alter des Bestandsgebäudes - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur) - geringe wirtschaftliche Dynamik in Deutschland - mögliche zukünftige Anforderungen an energetische Standards

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	
Zinssatz Underrent	
Tage pro Jahr	
Leerstandsdauer (Jahre)	

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Egt.	Wohnen	EG-OG	99,15	L	0,00	0,00	0,00	13,00	156,00	15.467,40						
2	Egt.	Garage	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	75,00	900,00	900,00						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	99,15	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	15.467,40
	Gesamt	99,15		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	15.467,40

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differzerträge:	

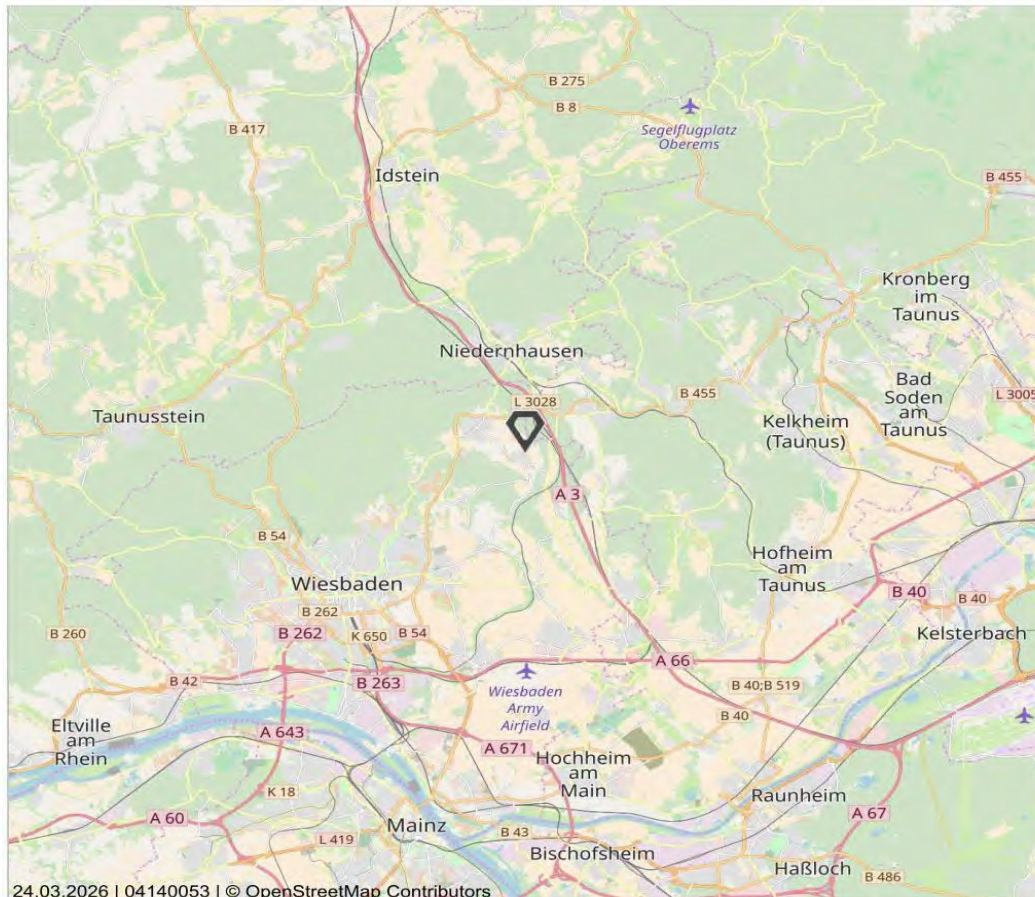
Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	1	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	900,00
	Gesamt	1		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	900,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	16.367,40
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65207 Wiesbaden, Guldenweg 14



24.03.2026 | 04140053 | © OpenStreetMap Contributors

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



0 20.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04140053 vom 24.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65207 Wiesbaden, Guldenweg 14



24.03.2026 | 04140053 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1.000 m

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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04140053 vom 24.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65207 Wiesbaden, Guldenweg 14



24.03.2026 | 04140053 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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

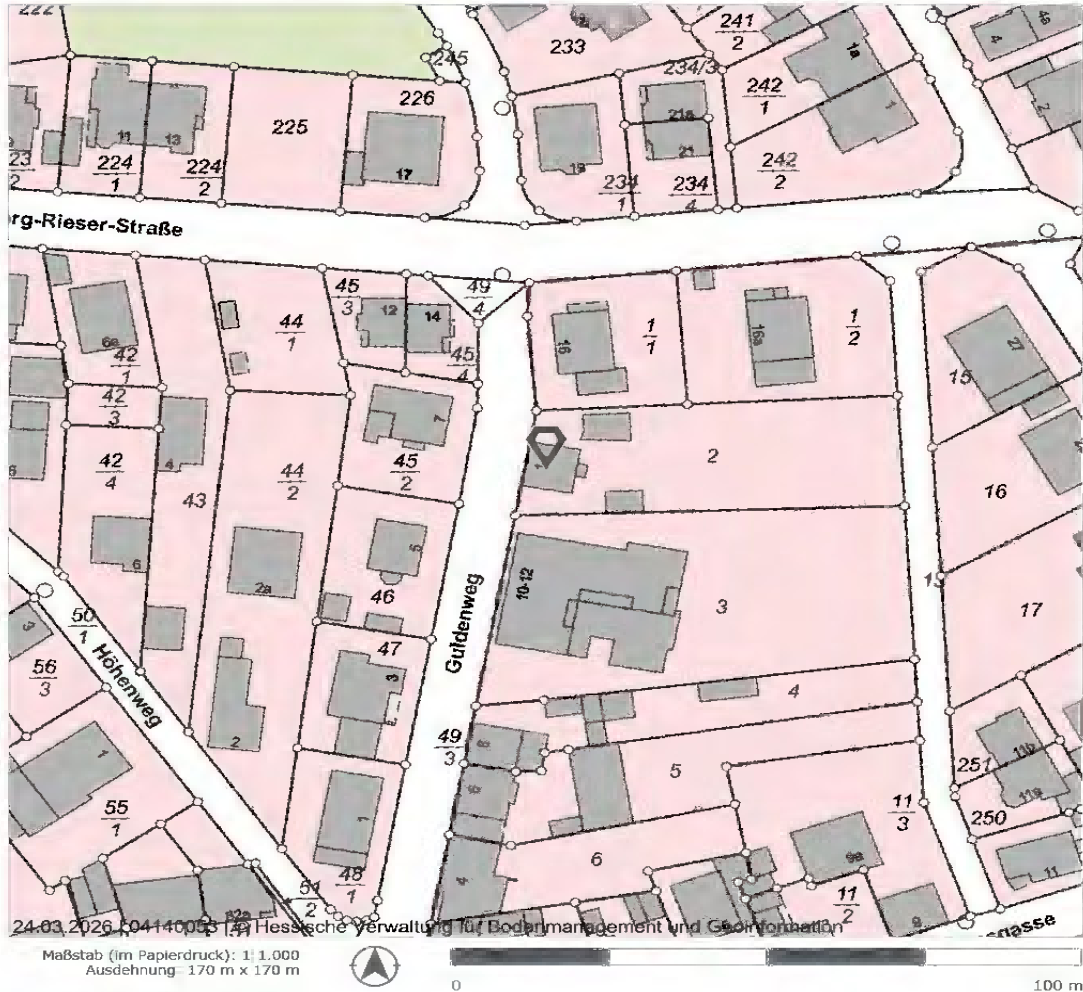
Datenquelle

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

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

65207 Wiesbaden, Guldenweg 14



24.03.2026, 04140053 | Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04140053 vom 24.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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