

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobil tel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 27.01.2026

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 34/24)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

65191 Wiesbaden, Leibnizstraße 20

zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026



gesamter

Verkehrswert :

9 3 5. 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Aufteilung des Verkehrswertes:

lfd. Nr. 1.) 9.000 Euro

lfd. Nr. 2.) 878.000 Euro

lfd. Nr. 3.) 48.000 Euro

Oppenheim, den 27.01.2026

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 5
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 10
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 10
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 14
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 15
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 16
9.	Bodenwertermittlung	Seite 17
10.	Sachwertermittlung Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 19 Seite 20
11.	Ertragswertermittlung Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 24 Seite 25
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 28
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 30
14.	Literaturverzeichnis	Seite 32
15.	Anlagen	Seite 34

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 19.11.2025
eingegangen am: 25.11.2025
Aktenzeichen: 61 K 34/24

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

jeweils Gemarkung: Sonnenberg

lfd. Nr. 1.)

Flur: 14
Flurstück: 38/25, Hof- und Gebäudefläche,
Leibnizstraße 20
Grundstücksgröße: 6 qm

lfd. Nr. 2.)

Flur: 14
Flurstück: 38/27, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen, Leibnizstraße 20
Grundstücksgröße: 561 qm

lfd. Nr. 3.)

Flur: 14
Flurstück: 42/12, Hofraum, Leibnizstraße 20
Grundstücksgröße: 32 qm

Grundbuch: jeweils Sonnenberg, Blatt 2751

Anm.: Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

**2 - geschossiges Einfamilienwohnhaus
als Flachdachbungalow**
mit Erdgeschoss und Sockelgeschoss /
Doppelgarage im Sockelgeschoss integriert

Baujahr:

ca. 1966/67,
lt. Bauakteneinsicht

im Außenbereich und an der Fassade erkennt man
gewisse Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten

ansonsten
wegen nur möglicher Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 132,22 qm (Erdgeschoss)
ca. 58,48 qm (Sockelgeschoss)
(linker Ber. Sockelgeschoss mit Windf., Flur, Zimmer, WC, Hobbyr., Archiv /
ohne Kellerräume, Heizr., Doppelgarage)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen
und vorlieg. Berechnungen ermittelt /
Balkone zu ½ gerechnet)

Bruttogrundfläche (BGF):

BGF (Erdgeschoss und Sockelgeschoss) = 323 qm
(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen ermittelt)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt wird lt. Adressangabe im Gerichtsbeschluss
und lt. Klingelschild vermutl. eigengenutzt.
Mieten werden deshalb vermutl. nicht erzielt.

Ortsbesichtigung:

27.01.2026

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur
möglicher Außenbesichtigung.
Der Eigentümer war vom Ortstermin schriftlich
benachrichtigt, war aber nicht anwesend, sodass
kein Zutritt zum Objekt erlangt werden konnte.

Unterlagen:

amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten
sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten
genannt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für
den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-
erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungs-
verfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder
Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke)
ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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
Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der
Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder
persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im südlichen Bereich der Gemarkung Sonnenberg, Nähe Klinikgebäude
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 3,2 km bis nach Wiesbaden-Bahnhof ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. (Bushaltestelle direkt am Haus) Anschluss Bundesstraße B 455 (ca. 2,5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 643 (ca. 4 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	altes Baugebiet westl. der Leibnizstraße als reines Wohngebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen Nähe zu versch. Klinikgebäuden Thermalbad in der Nähe östl. gegenüber auf der anderen Straßenseite liegt ein sehr großes brachliegendes Grundstück, für das sich das Planungsrecht im Aufstellungsverfahren befindet. Hier soll nach derzeitiger Planung ein Wohnquartier entstehen. Es gibt hier allerdings noch keine endgültigen verbindlichen Festsetzungen. (dem Sachverständigen nicht exakt bekannt) südl. schräg gegenüber in der Schleiermacherstr. gibt es derzeit einen Wohnhausrohbau insg. offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur

Grundstücksgestalt:	leicht hängig Eckgrundstück Ecke Leibnizstraße / Schleiermacherstraße Vieleck unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite (Leibnizstraße): ca. Ost Straßenseite (Schleiermacherstr.): ca. Süd
Beeinträchtigung:	Beeinträchtigung durch Bushaltestelle direkt vor dem Haus / Zufahrtsstr. mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Zufahrtsstraße zu dem Wohngebiet und den Klinikgebäuden mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Höhenlage zur Straße:	von Straße abfallend
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 19.11.2025 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 24.07.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.
(nur mögliche Außenbesichtigung)

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische

Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

(allerdings hier nur mögliche Außenbesichtigung)

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.
(nach nur möglicher Außenbesichtigung)

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung:
östlich der Parkstraße im Ortsbezirk Sonnenberg

Art der baulichen Nutzung:
WR = reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
II = 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,50 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise

Fläche = mind. 600 qm

Baugrenzen sind vorhanden

Die Anzahl der Wohnungen ist lt. textl. Festsetzungen auf max. zwei pro Gebäude begrenzt.

(ansonsten siehe Bebauungsplan und weitere textliche Festsetzungen in der Internetveröffentlichung der Stadt Wiesbaden)

Es wurde keine erhebl. Belastung von Böden mit umweltgefährdeten Stoffen, und keine besonders belastende Umweltsituation in der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan festgestellt, soweit dies dort zu lesen ist.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck / siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus

Einteilung:

(Angaben aus urspr. Baugenehmigung)

Sockelgeschoss:

Eingangsbereich
Flur
Zimmer
Hobbyr.
Archiv
zwei Kellerräume
WC
Heizraum
Doppelgarage

Erdgeschoss:

4 - Zimmer (Wohnr./ 3 Schlafzi. - davon 1 rel. kleines Zi.)
Küche
Bad
WC
Flur
Diele
2 Balkone

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg. /
lt. Baubeschreibung vmtl. Hochlochziegel, Bimsplatten o.ä.
(nicht exakt bekannt) /
lt. Grundrissplan 30 cm breite Außenwände dargestellt
(wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu
beurteilen)

Geschossdecken:

Massivdecke / vmtl. Stahlbetondecke

Treppen:

Geschosstreppe:

wegen nur möglicher Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Flachdachabdichtung nicht bekannt /
konnte nicht von oben eingesehen werden

Fassaden:	Verputz als Reibputz o.ä. Balkonbrüstung in Beton mit gewissen witterungsbedingten Abnutz.erschein. / Rissbild. Sockel: gestrichenes Klinkermauerwerk o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas mit Kunststoffsprossen o.ä. (bei gr. Fenster noch Anschlüsse herzustellen) in Teilber. Rollläden erkennbar gr. und kl. Markise vorhanden (mit gewissen Abnutz.erschein.) (wegen der Außenbesichtigung nicht exakt zu beurteilen / insg. nicht exakt einsehbar – nur str.seits z.T. erkennbar / tlw. waren auch Fensterläden verschlossen)
Türen:	<u>Haustür:</u> Kunststofftür o.ä. (geschlossener Teil und seitliche Glasteile) <u>Innentüren:</u> wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen <u>gr. Garagentor:</u> (Doppelgarage) Stahlschwingtor mit partiellen Dellen
Elektroinstallation:	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen Klingel mit Kamera am Eingangsbereich
Heizung:	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen Im urspr. Bauantrag aus 1966 wurde eine Ölzentralheizung mit erdgelagertem Öltank dargestellt.

Sanitäre Einrichtungen:

wegen nur möglicher Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Im Plan angegeben:

WC im KG /

WC im EG /

Bad im EG

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung
enthalten.

Fußböden /
Innenwandflächen: /
Deckenflächen:

wegen nur möglicher Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

**Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /
des Bruttonauminhalts bzw. der Flächen nicht
erfasst werden folgende (besonders zu
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

2 Balkone

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes,
soweit von außen zu beurteilen,
im Wesentlichen guter bis befriedigender Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:

Wegen nur möglicher Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen.
Für die Bewertung wird fiktiv von einem
mittleren bis guten Ausstattungsstandard entsprechend
dem (geschätzten) Baujahr und dem äußeren
Eindruck ausgegangen.

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig / allerdings ein rel. kleines Zimmer im EG /
soweit nach vorliegenden Planunterlagen
zu beurteilen, ansonsten wegen nur möglicher
Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

in den Garten / Hof und auf gegenüberlieg. Gebäude,
bzw. Straße und Weitblick (ggf. Hecken etwas runter schneiden)

**Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
wirtschaftl. Wertminderung:**

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:
- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

**Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

geringere altersbedingte bzw. witterungsbedingte
Abnutz.ersch. in Teilber. Balkonbrüstung, Einfriedung,
Garagentor, etc.

Sicherheitsabschlag für allg. bekannte
Flachdachproblematik

wegen nur möglicher Außenbesichtigung
muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Außenstufen - Wegebefestigung mit
großformatigen Plattenbelag

Garagenabfahrt - Hofbefestigung mit
großformatigem Plattenbelag

(Teilber. etwas unsauber verlegt)

Einfriedung tlw. durch
massiven Betonsockel (partiell mit Rissbild.) und hohem
Heckenbewuchs / Betonpalisaden / Maschendrahtzaun mit
einfach eingestelltem Zaunstück gegenüber der
Bushaltestelle / Mauerpfeiler mit Abdeckplatte ohne
Überstand / ohne Gartentor

Sonstige Anlagen:

Rasenfläche mit Strauch- und Baum-
bewuchs im vorderen / seitr. Gartenbereich

ansonsten nicht einsehbar

1 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das
mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
65191 Wiesbaden, Leibnizstraße 20
zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sonnenberg	2751	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sonnenberg	14	38/25	6 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sonnenberg	2751	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sonnenberg	14	38/27	561 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sonnenberg	2751	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sonnenberg	14	42/12	32 m ²

insg. 599 m²

1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (BRW) mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.675,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Anm.: Der neu beschlossene BRW zum 01.01.2026 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Wiesbaden mündlich mitgeteilt, da der neue BRW erst im Frühjahr in den entsprechenden Printmedien veröffentlicht werden kann.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	550 m²
Lagequalität	=	großes BRW-Gebiet mit unterschiedlichen Lagequalitäten

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	599 m²
Lagequalität	=	hier am östl. Randbereich der BRW-Zone liegt eine Bushaltestelle direkt vor dem Haus mit Beeinträchtigung und die Erschließungsstraße für das Wohngebiet und die Klinikgebäude mit mittlerem Verkehrsaufkommen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.675,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.675,00 €/m²	
Fläche (m²)	550	593	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	

Lagequalität	großes BRW-Gebiet mit unterschiedl. Lagequalitäten	hier am östl. Randbereich Beeinträchtigung durch Bushaltestelle direkt vor dem Haus / Erschließungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen	× 0,850	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.423,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 1.423,75 €/m²	
Fläche	× 599 m²		
beitragsfreier Bodenwert		= 852.826,25 € <u>rd. 853.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 insgesamt **853.000,00 €**.

1.3 Sachwertermittlung

1.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	857,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	323,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	276.811,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	527.601,77 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	527.601,77 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	164.875,55 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	16.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	180.875,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		180.875,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	200.875,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	853.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.053.875,55 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.001.181,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	60.000,00 €
Sachwert	=	941.181,77 €
	rd.	941.000,00 €

1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, OG, Flachdach od. flachgeneigtes Dach (ohne Unterkeller.)
(annähernd vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt mit Sockelgeschoss / EG / Flachdach)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	20,0	174,00
3	1.000,00	80,0	800,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 974,00 gewogener Standard = 2,8 <u>gewählt nach nur möglicher Außenbesichtigung</u>			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 974,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Abschlag für z.T. mangelnde Wärmeisolierung der Gebäudehülle und den leicht abweichenden Gebäudetypus durch die integrierte Doppelgarage und Nebenräume im Sockelgeschoss × 0,880

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 857,12 €/m² BGF

rd. 857,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zeitwert Balkone	16.000,00 €
Summe	16.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Baujahr:

ca. 1966/67, lt. Bauakteneinsicht /

im Außenbereich und an der Fassade erkennt man

gewisse Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten /

ansonsten wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

als fiktives Baujahr geschätzt ca. Anf. der 70er Jahre (1971)

fiktives Alter = ca. 55 Jahre

RND = 25 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt. Der Sachwertfaktor liegt lt. aktueller Sprengnetter-Datei bei rd. 0,95.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt inkl. Sicherheitsabschlag -60.000,00 € wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe	-60.000,00 €

1.4 Ertragswertermittlung

1.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	132,22		12,00	1.586,64	19.039,68
		Sockelgeschoss	58,48		12,00	701,76	8.421,12
		Doppelgarage	-		-	140,00	1.680,00
Summe			190,70	-		2.428,40	29.140,80

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatei bei dem nach Außenbesichtigung unterstellten mittl. bis guten Ausstattungsstandard im Bereich von 10,92 - 12,70 €/m², sodass die gewählten 12,00 €/m² angemessen sind.

Wohnfläche / Nutzfl.:

ca. 132,22 qm (Erdgeschoss)

ca. 58,48 qm (Sockelgesch.) (li. Ber. Sockelgesch. m. Fluren, Zimmer, WC, Hobbyr., Archiv / ohne Kellerr., Heizr., Garage)

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	29.140,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.828,16 €
jährlicher Reinertrag	= 23.312,64 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 853.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 17.060,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.252,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 122.070,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 853.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 975.070,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 975.070,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 60.000,00 €
Ertragswert	= 915.070,29 €
	rd. 915.000,00 €

1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,00 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Baujahr:

ca. 1966/67, lt. Bauakteneinsicht /

im Außenbereich und an der Fassade erkennt man

gewisse Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten /

ansonsten wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

als fiktives Baujahr geschätzt ca. Anf. der 70er Jahre (1971)

fiktives Alter = ca. 55 Jahre

RND = 25 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt inkl. Sicherheitsabschlag -60.000,00 € wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe	-60.000,00 €

1.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **941.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **915.000,00 €**
ermittelt.

1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[941.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 915.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 934.000,00 \text{ €}.$

1.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

65191 Wiesbaden, Leibnizstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sonnenberg	2751	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sonnenberg	14	38/25
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sonnenberg	2751	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sonnenberg	14	38/27
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sonnenberg	2751	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sonnenberg	14	42/12

wird zum Wertermittlungstichtag 27.01.2026 mit rd.

935.000 €

in Worten: neunhundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Aufteilung des Verkehrswerts:

Objekt:

jeweils Gemarkung: Sonnenberg

<u>lfd. Nr. 1.)</u>	Flur:	14
	Flurstück:	38/25, Hof- und Gebäudefläche, Leibnizstraße 20
	Grundstücksgröße:	6 qm
	Bodenwert:	1.423,75 €/qm x 6 qm = 8.543 €
	anteiliger Zuschlag für Außenanl.	= 500 €
	Summe	= 9.043 €
	Verkehrswert = rd.	<u>9.000 €</u>
<u>lfd. Nr. 2.)</u>	Flur:	14
	Flurstück:	38/27, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Leibnizstraße 20
	Grundstücksgröße:	561 qm
	Verkehrswert insgesamt abzgl. lfd. Nr. 1 und abzgl. lfd. Nr. 3	= 935.000 € - 9.000 € - 48.000 € = 878.000 €
	Verkehrswert =	<u>878.000 €</u>

lfd. Nr. 3.) Flur: 14
Flurstück: 42/12, Hofraum, Leibnizstraße 20
Grundstücksgröße: 32 qm
Bodenwert: $1.423,75 \text{ €/qm} \times 32 \text{ qm} = 45.560 \text{ €}$
anteiliger Zuschlag für Außenanl. = 2.000 €
Summe = 47.560 €
Verkehrswert = rd. 48.000 €

Grundbuch: jeweils Sonnenberg, Blatt 2751

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

65191 Wiesbaden, Leibnizstraße 20

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.
Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Übersichtskarte MairDumont

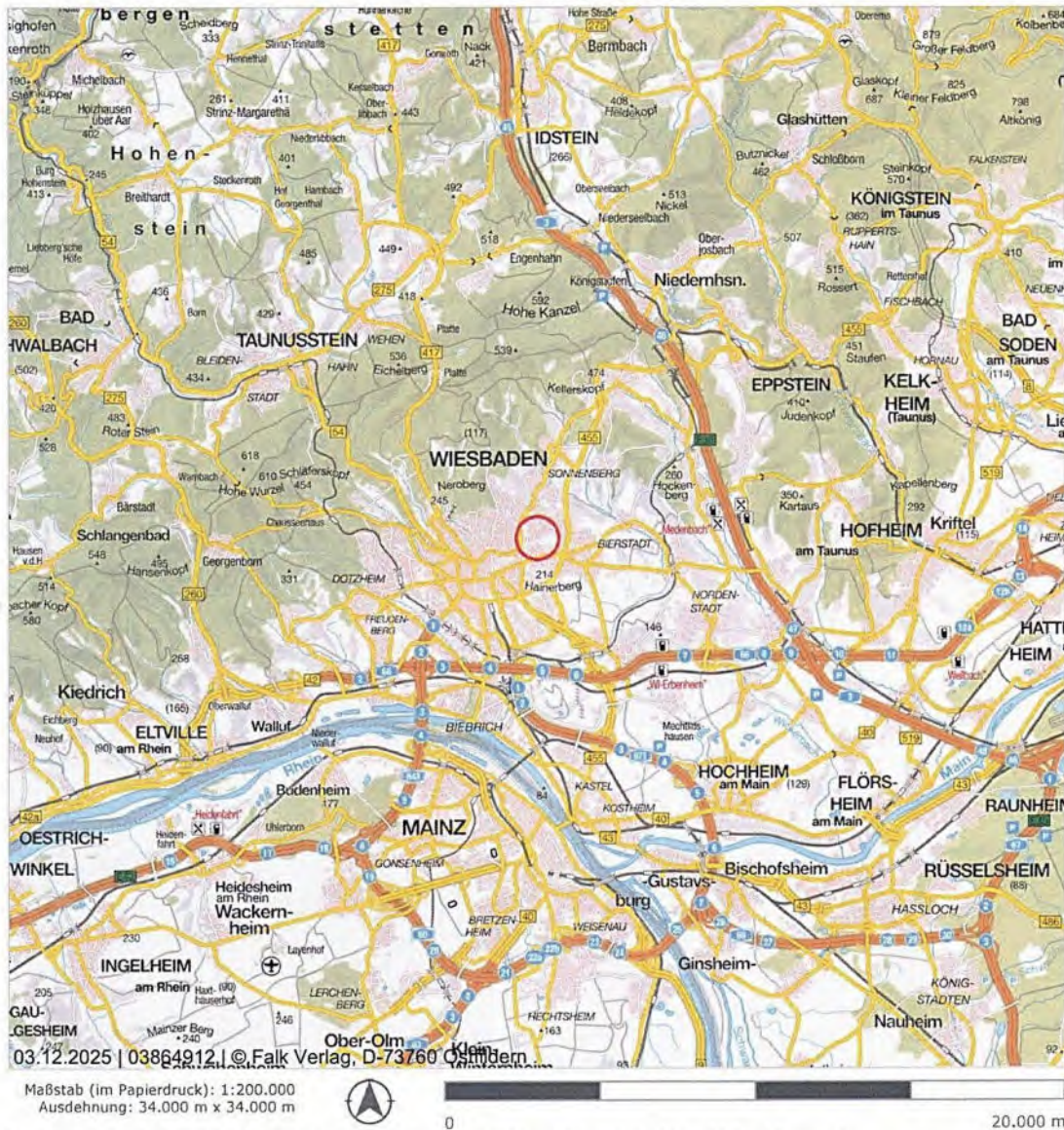
65191 Wiesbaden, Leibnizstr. 20

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert



Geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

65191 Wiesbaden, Leibnizstr. 20

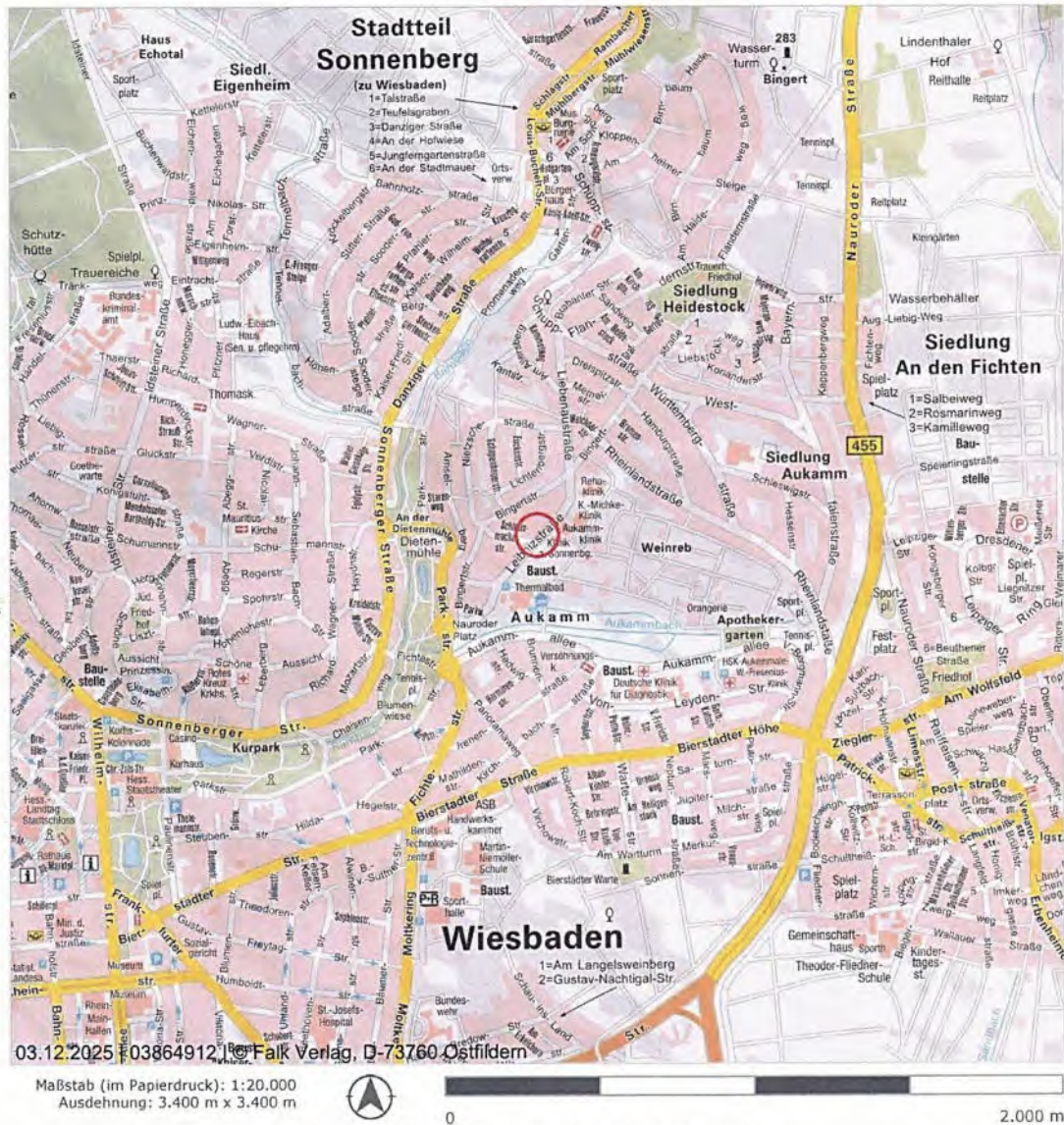
Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karte ist »lizenziert



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Liegenschaftskarte Hessen

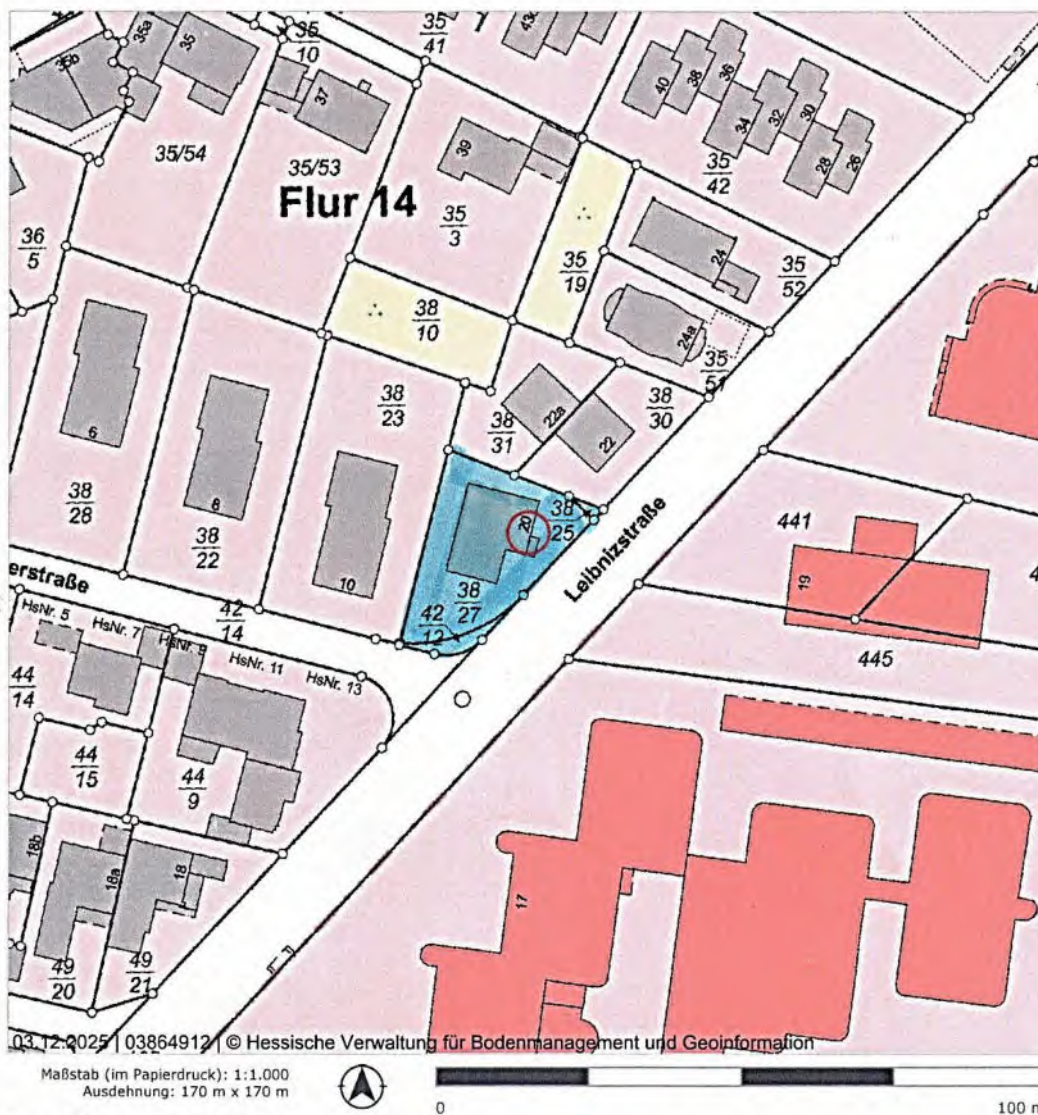
65191 Wiesbaden, Leibnizstr. 20

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert«



Geoport

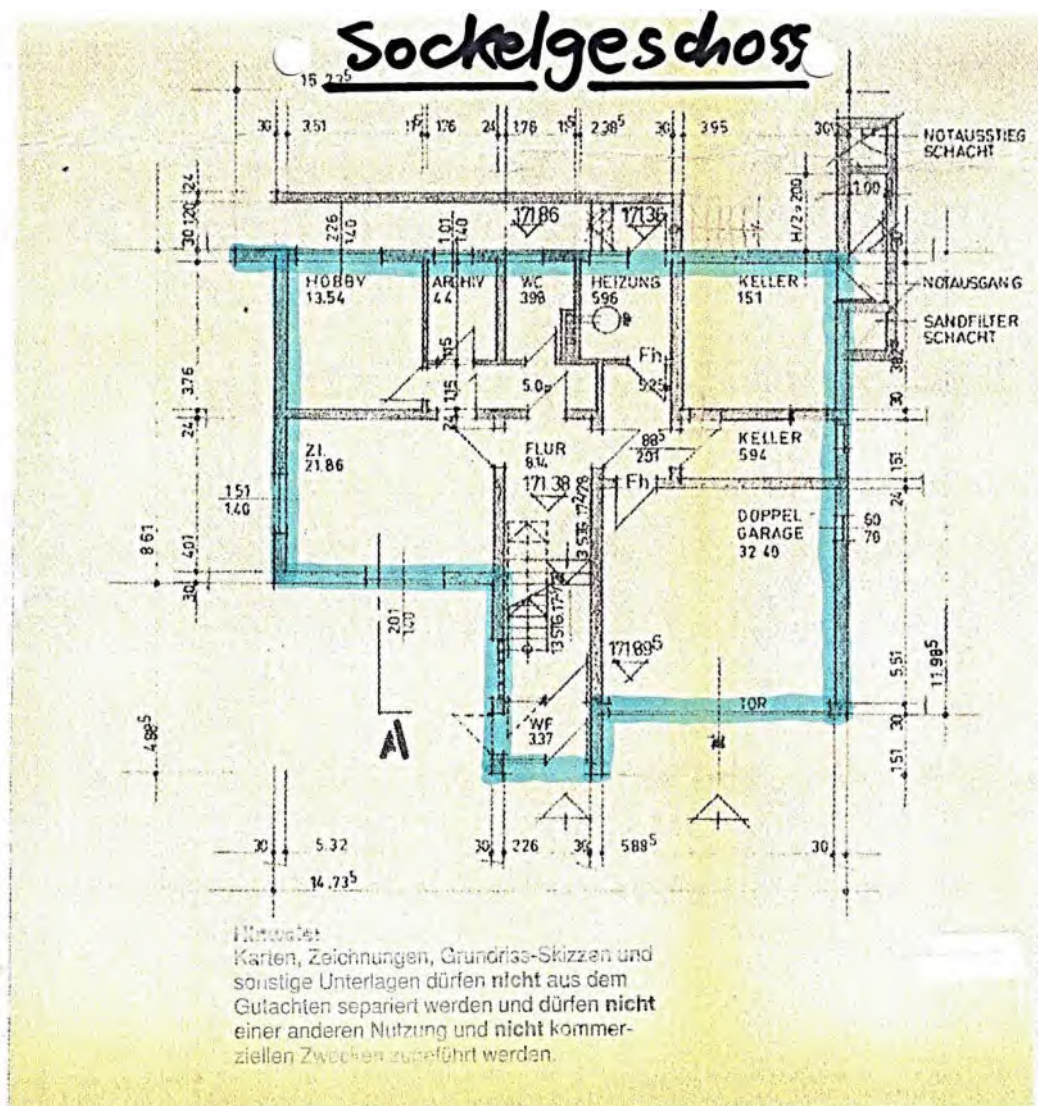


Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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 (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

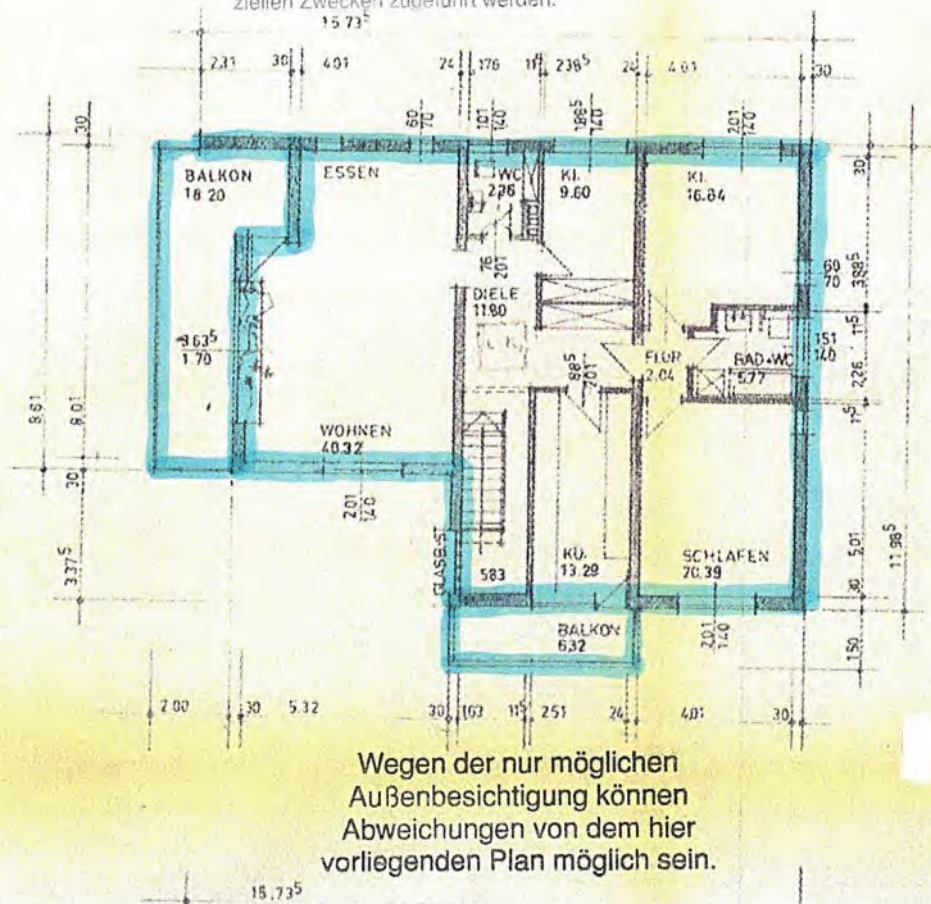


Wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung können
Abweichungen von dem hier
vorliegenden Plan möglich sein.

Erdgeschoss

Hinweise:

Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.



Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan möglich sein.



Hausansicht (Leibnizstr.) mit der Bushaltestelle



Gebäudeansicht mit Hauszugang und integrierter Doppelgarage



Hausansicht Leibnizstraße



Hauszugang mit Haustür



Blick von Ecke Leibnizstr./Schleiermacherstr.
Richtung Bewertungsgrundstück



Blick ähnlich wie zuvor



Blick Richtung Bewertungsgrundstück



Garagenabfahrt / Garagentor mit Delle



Balkonbrüstung mit witterungsbedingten Abnutz.erschein. / partiell Rissbildung



Einfriedungssockel mit partieller Rissbildung



Mauerabdeckung ohne Überstand



Randbereich Hofplattenbelag mit Ungenauigkeiten