

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 2/ H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; www.rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
Objektart	Mehrfamilienhaus mit Seitengebäude Lagergebäude Unbebautes Grundstück	
Adresse	Stolberger Straße 40, D-65205 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 29/18	
Projekt- nummer / Stichtag	25026_STO40	26.11.2025
Verkehrswert (gesamt)		<u>899.000,-- EUR</u>

Ausfertigung Nr. **1**

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 16 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten. Das
Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden	
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Auflösung einer Gemeinschaft	
Stichtag der Wertermittlung / Qualitätsstichtag	26.11.2025 (2. Ortsbesichtigung)	
Liegenschaft	Stolberger Straße 40, D-65205 Wiesbaden	
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut Gebäude- und Freifläche, unbebaut	
Objektart	Bebautes Grundstück: Mehrfamilienhaus (3 Wohnungen) Seitengebäude (1 Wohnung / Getränkelerger) Lagergebäude (Getränkelerger, ehem. Scheune) Unbebautes Grundstück	
Katasterangaben und Grundstücksgrößen	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 435/2, 685 m ² Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 436/3, 162 m ²	
Baulasten	Keine Eintragungen	
Denkmalschutz	Denkmalschutz (Gesamtanlagenobjekt)	
Altflächendatei	Keine Eintragungen	
Baujahr	Mehrfamilienhaus:	ca. 1900
	Seitengebäude:	ca. 1900
	Lager (Scheune):	ca. 1900
Wohnfläche (WF)	Mehrfamilienhaus:	193,00 m ² (WF)
	Seitengebäude:	73,00 m ² (WF)
	Gesamt:	266,00 m ² (WF)
Gewerbliche Nutzfläche (NF)	Lager (Scheune):	156,00 m ² (NF)
	Seitengebäude:	29,00 m ² (NF)
	Gesamt:	185,00 m ² (NF)
Gesamtfläche (WF/NF)	451,00 qm (WF/NF)	
Gewerblicher Anteil an der Gesamtfläche	41 %	
Bruttogrundfläche (BGF) (DIN 277 Ber. a+b)	772,00 qm (BGF)	
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend	

FRANZIŠKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von besetzten und unbebauten Grundstücken



Stellplätze 6 Stellplätze

Derzeitige Nutzung Vermietet

Werte Siehe nachfolgende Tabelle

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]	Enthaltener Bodenwert	Ertrags-/ Vergleichswert	Verkehrswert (Marktwert)
1	Nordstadt	15	435/2	Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40	885	555.000,00 €	876.000,00 €	876.000,00 €
2	Nordstadt	15	436/3	Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40	162	23.300,00 €	23.000,00 €	23.000,00 €
Gesamt					847	578.300,00 €	899.000,00 €	899.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinträumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.2.1	Flurstück 435/2	11
2.2.2	Flurstück 436/3	11
2.3	Erschließung	11
2.3.1	Flurstück 435/2	11
2.3.2	Flurstück 436/3	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation	12
2.5.1	Im Grundbuch gesicherte Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
2.5.2	Derzeitige Vermietungssituation	12
2.5.3	Überbau	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.6.4	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
3.2	Grundstücksbebauung	15
3.2.1	Flurstück 435/2; Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Flurstück 436/3	16
3.2.3	Bruttogrundfläche (BGF) (DIN 277) und Maß der baulichen Nutzung (BauNVO)	16
3.2.4	Wohnfläche (WF) / Nutzfläche (NF) /	18
3.2.5	Bau- und Zustandsbeschreibung Mehrfamilienhaus	19
3.2.6	Bau- und Zustandsbeschreibung Seitengebäude (Wohnen / Lager)	21
3.2.7	Bau- und Zustandsbeschreibung Lager (Scheune)	22
3.2.8	Energetische Eigenschaften	22
3.3	Zubehör	23
3.4	Außenanlagen	23
3.5	Gesamtbeurteilung der Bebauung und der Außenanlagen	24
4	Marktsituation	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts	27
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	27
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 1	28
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
5.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“	28
5.2.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	28
5.2.2.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	28
5.2.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	29
5.2.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
5.2.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „LAG Getränke- und Lager“	30
5.2.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	30
5.2.3.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	30



5.2.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	30
5.2.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	31
5.2.3.5	Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück lfd. Nr. 1	31
5.2.4	Ertragswertermittlung	32
5.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..	34
5.2.4.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „VFH/SCB Wohnen“	36
5.2.4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „LAG Getrankelager“	38
5.2.4.5	Ertragswertermittlung für das Gesamtgrundstück lfd. Nr. 1	39
5.2.4.6	Erläuterungen der Wertansätze in der Ertragswertermittlung	40
5.2.4.7	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	50
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück lfd. Nr. 2	51
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	51
5.3.2	Bodenwertermittlung	51
5.3.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	51
5.3.2.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	51
5.3.2.3	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	51
5.3.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	52
5.3.3	Vergleichswertermittlung	53
5.3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	53
5.3.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..	54
5.3.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Bodenwerts	55
5.3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	56
5.4	Verkehrswert	57
5.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	58
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	59
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	61
7	Anlagen	62
7.1	Fotos	62
7.1.1	Straßenansicht, Blick von Nordosten Richtung Südwesten	62
7.1.2	Straßenansicht, Blick von Süden Richtung Norden	62
7.1.3	Nord- und Ostfassade, Blick von Osten Richtung Westen	62
7.1.4	Süd- und Ostfassade, Hofzufahrt, Blick von Südosten Richtung Nordwesten	62
7.1.5	Ostfassade, Vorderhaus, Blick von Osten Richtung Westen	62
7.1.6	Hofansicht, Ostfassade Lager (Scheune) und Südfassade Seitengebäude, Blick Richtung Nordwesten	62
7.1.7	Hofansicht, Ostfassade Lager (Scheune) und Südfassade Seitengebäude, Blick vom Hof Richtung Westen	63
7.1.8	Stolberger Straße 40, nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten	63
7.1.9	Hofansicht, Ostfassade Lager (Scheune), Südfassade Seitengebäude, Westfassade Vorderhaus Blick Richtung Norden	63
7.1.10	Hofansicht, Südfassade Seitengebäude, West- und Südfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Nordosten	63
7.1.11	Westfassade, Hofhof, südliche Grundstücksgrenze, Blick vom Hof Richtung Südosten	63
7.1.12	Hauszugang zum Vorderhaus, Kellereingang, Blick vom Hof Richtung Osten	63
7.1.13	Erschließungsweg zum Flurstück 436/3, Blick von der Stolberger Straße Richtung Westen	64
7.1.14	Nordfassaden, nördliche und östliche Grundstücksgrenzen Flurstück 436/3, Blick vom nördlichen Weg Richtung Südosten	64
7.1.15	Stolberger Straße 40, westliche Grundstücksgrenze, Flurstück 436/3, Blick vom Spielplatz „An der Schule“ Richtung Osten	64
7.1.16	Stolberger Straße 40, westliche Grundstücksgrenze, Flurstück 436/3, Blick vom nördlichen Weg Richtung Südwesten	64



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Mehrfamilienhaus mit Seitengebäude und einem Lagergebäude bebautes Grundstück Unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Stolberger Straße 40, D-65205 Wiesbaden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nordenstadt, Blatt 1528 • Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1: Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 435/2, Gebäude- und Freifläche, Stolberger Str. 40, 685 qm Lfd. Nr. 2: Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 436/3, Gebäude- und Freifläche, Stolberger Str. 40, 162 qm • Abteilung I (Eigentümerverzeichnis) - Hier anonymisiert. - • Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) - Eintragungen nicht erhoben. Hier nicht bewertet. - • Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) - Eintragungen nicht erhoben. Hier nicht wertbeeinflussend. -
Katasterangaben:	• Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 435/2 • Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 436/3

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65174 Wiesbaden
Grundlage:	Auftrag vom 26.06.2025, Beschluss vom 02.11.2018
Wertermittlungssichttag und Qualitätsstichtag:	26.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	26.11.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Nordenstadt, Blatt 1528 vom 04.09.2020 Auszug aus dem Liegenschaftskataster Wiesbaden vom 05.11.2025 Schriftliche Auskunft aus dem Baukastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde 03.11.2020

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024 der Stadt Wiesbaden
(geoportal.wiesbaden.de)

Einsichtnahme in die Bauakte bei der Bauaufsichtsbehörde Wiesbaden am
08.10.2020 und Auskunft zum Stand vom 01.09.2025

Internetauskunft des Stadtplanungsamts über die bauplanungsrechtliche
Situation Wiesbaden vom 05.11.2025

Telefonische Auskunft der Denkmalbehörde zur Denkmaleigenschaft vom
16.11.2020

Schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussgebühren
des Tiefbau- und Vermessungsamts Wiesbaden vom 30.10.2020

Schriftliche Altlastenauskunft des Umweltamts vom 03.11.2020

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle:
https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Goodatton-Site/de_DE/-EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202025)

Mietspiegel der Stadt Wiesbaden vom 01.01.2025 (Quelle:
<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/wohnen-bauen/wohnen/mietspiegel>)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden
vom 30.09.2025

Gewerbemieten:

Mietpreisübersicht Gewerbemieten IHK Wiesbaden 2025,
(www.ihk-wiesbaden.de)
\AI_apollo_Lager_Logistik_Frankfurt_Rhein_Main_Q1_2025
JLL-Logistik und Industriemarktüberblick Deutschland 1. Halbjahr 2025
BNP Paribas Real Estate Report Logistikmarkt Deutschland 2025 Q1-3
Gewerbemieten, -preise gewerbliche Grundstücke, stichtagsbezogene
Angebotspreise (immobilienscout24.de)

Wohnraummieten, Stellplatzmieten:
Stichtagsbezogene Angebotspreise (immobilienscout24.de)

German Real Estate Index (GRFIX) (Quelle: www.grfix.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht Kommune Wiesbaden der
Bertelsmann-Stiftung (wagweiser-kommune.de); Statistik Arbeitsrecht
Wiesbaden

HLNUG Lärmviewer Hessen

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte der an den Ortsterminen Teilnehmenden

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Von der Antragstellerseite ---
zur Verfügung gestellte
Unterlagen:

Von der Antragsgegnerseite ---
zur Verfügung gestellte
Unterlagen:



1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung:	Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
Zutritt / Unterlagen:	Der Zutritt zu Teilen des Vorderhauses (Mehrfamilienhaus, hier Wohnung im 1. OG sowie Keller) und zum Hinterhaus (Scheune) wurde zum 1. Ortstermin am 24.09.2025 ermöglicht. Es bestand kein Zutritt zu den übrigen Gebäudeteilen. Beim 2. Ortstermin am 26.11.2025 wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die eigentümerseits angefragten Unterlagen (Mietverträge, Energieausweis etc.) wurden nicht zur Verfügung gestellt. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
Zubehör:	Zubehör wurde vorgefunden (Einrichtung zum Betrieb eines Getränkehandels, siehe Ziff. 3.3). Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:	Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Region:	Rhein-Main-Region
Ort:	Wiesbaden
Einwohnerzahl:	Wiesbaden gesamt: 299.932 Einwohner (2025)
Zentralitätsstufe:	Oberzentrum (Landeshauptstadt)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 30 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Rd. 20 km (Luftlinie) westlich vom Frankfurter Flughafen
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Gemäß Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,4 % (2023) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%): + 2,6 % Durchschnittsalter: 44,2 Jahre (2024) Arbeitslosenquote- Wiesbaden, Landeshauptstadt: 8,1 % (September 2025) Kaufkraft-Index (Wiesbaden-Nordenstadt): 110,9 (2025) Zentralitätskennziffer (Wiesbaden-Nordenstadt): 144,6 (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortsteil:	Nordenstadt
Einwohnerzahl:	Nordenstadt: rd. 9.459 Einwohner (2025)
Innerörtliche Lage:	Rd. 7,0 km (Luftlinie) südöstlich von der Wiesbadener Innenstadt Ortsbezirk Wiesbaden Nordenstadt Rd. 2,3 km (Luftlinie) südöstlich der BAB A3 (Frankfurt-Köln) Rd. 2,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbaden Army Airfield Rd. 600 m (Luftlinie) nördlich der BAB A66 (Wiesbaden-Frankfurt)
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage Dezentrale Geschäftslage
Infrastruktur:	In ca. 500 m (Luftlinie) Entfernung: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Hotels, Kirche, sonstige Kultur- und Bildungseinrichtungen, Apotheke, Ärzte, Verbrauchermarkt
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 600 m (Luftlinie) zur Autobahn A 66 (Wiesbaden -- Frankfurt) Anschlussstelle Wiesbaden Nordenstadt ÖPNV: Rd. 5 Min., ca. 304 m Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Nordenstadt Steiberger Straße -“, von dort rd. 11 Minuten Fahrzeit zum Wiesbadener Hauptbahnhof, im 30 Minuten Takt zu den Hauptverkehrszeiten

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Vor der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 2-geschossige, offene Bebauung verschiedener Baujahre, (um 1900, Anfang der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie teils aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts) Überwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmverordn. Hessen)	Immissionen des KFZ-Verkehrs auf der BAB 66 Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: (Tag) 60-64 [dB(A)] Stolberger Straße Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: (Nacht) 50-54 [dB(A)] Stolberger Straße Vergleichswerte für „Dorf- und Mischgebiete“ (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : 60 / 45 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben, leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 435/2

Grundstückszuschnitt:	Regelmäßiger, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt
Oberfläche:	Leicht im Gefälle ca. 2 % gelegene Oberfläche
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 22,50 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 30,50 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 22,50 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 685 m ²

2.2.2 Flurstück 436/3

Grundstückszuschnitt:	Regelmäßiger, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 5,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 32,0 m
Straßenfront:	Keine Straßenfront zu Stolberger Straße Frontseite Wirtschaftsweg laut Liegenschaftskarte ca. 5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 162 m ²

2.3 Erschließung

2.3.1 Flurstück 435/2

¹ TA Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Straßenart:	Stolberger Straße: örtliche Nebenstraße
Straßenausbau:	Stolberger Straße: ausgebaut, asphaltiert, Fußweg beidseitig, Parkplätze beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Annahme)	Angeschlossen an: Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen Weitere Anschlüsse nicht bekannt

2.3.2 Flurstück 436/3

Straßenart:	Nicht an einer Straße gelegen Erschließung über das Privat-Grundstück lfd. Nr. 1 oder separat über einen öffentlichen Weg
Straßenausbau:	Teilweise asphaltiert, teilweise nicht ausgebaut (Fußweg)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Annahme)	Keine separaten Anschlüsse vorhanden

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse, Altlasten: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von tragfähigem Boden ausgegangen.

Die schriftliche Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, hat folgenden Inhalt:

„In der Altflächendatenbank des Landes Hessen sind also seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für die o. g. Grundstücke derzeit keine Einträge vorhanden sind. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen mir nicht vor.“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Im Grundbuch gesicherte Rechte, Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen: Belastung in Abteilung II

Nicht eingetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen: Nicht bekannt

2.5.2 Derzeitige Vermietungssituation

Vermietungssituation: Nach Angaben der beim Ortstermin Anwesenden sind die Gebäude vermietet.

Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.

Für den als Getränkehandel (Lager / Scheune) vermieteten Bereich beträgt die monatliche Miete nach Angaben der Mieterin Mietannahmen 766 EUR (inklusive Nebenkosten). Der Nebenkostenanteil und die Mietvertragskonditionen sind nicht bekannt.



Die Miete für die drei Wohnungen im Mehrfamilienhaus und die Wohnung im Seitengebäude ist nicht bekannt.

Die Vermietungssituation ist nicht abschließend bekannt.

2.5.3 Überbau

Überbau: Soweit ersicht ich, konnte kein Überbau festgestellt werden.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde Wiesbaden bestehen für die Bewertungsgrundstücke keine Baulasteintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß der telefonischen Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Wiesbaden ist das Gebäude Stolberger Straße 40 in Wiesbaden-Nordenstadt Teil einer als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) geschützten Gesamtanlage.

Alle das äußere Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen an diesem Gebäude bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltspflichtige von Kulturdenkmälern sind gem. HDSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Geplante Maßnahmen an einem Kulturdenkmal sind gebeten frühzeitig, jedoch drei Monate im Voraus, mit der Behörde abzustimmen. Je nach Vorhaben unterliegen diese gem. HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmälern können unter bestimmten Voraussetzungen gem. Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Hessischen Ministeriums der Finanzen in der jeweils gültigen Fassung steuermindernd geltend gemacht werden.²

2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1982 / D1 An der Horschheimer Wiese - 2. Änderung im Ortsbezirk Nordenstadt vom 01.12.1982 (BauNVO 1977). Es bestehen die folgenden Festsetzungen für die Bewertungsgrundstücke:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiete (MD)
- Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;
vorhandene Grundstücksausnutzung hier für lfd. Nr. 1: GRZ = 0,5;
vorhandene Grundstücksausnutzung hier für lfd. Nr. 1 + lfd. Nr. 2: GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8;
vorhandene Grundstücksausnutzung hier für lfd. Nr. 1: GFZ = 0,9;
vorhandene Grundstücksausnutzung hier für lfd. Nr. 1 + lfd. Nr. 2: GFZ = 0,7

² Nähere Auskunft hierzu erteilen die Finanzbehörden, die steuerberatenden Berufe oder die Untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage. Sie fallen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



- Geschossigkeit: 2 geschossig (!!);
Vorhandene Anzahl der Geschosse hier: Vorderhaus 2-geschossig,
Seitengebäude 2-geschossig,
Lager (Scheune) 1-geschossig
halboffene Bauweise
- Bauweise: h (halboffene Bauweise) hier: halboffene Bauweise
- textliche Festsetzungen

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:

Die Akteneinsicht bei der Bauaufsicht hat ergeben, dass die Ursprungsakte nicht vorhanden ist. Es wird hier von Bestandsschutz der bestehenden Baulichkeiten ausgegangen. Die folgende Bauakte wurde eingesehen: Akte Nr. 44991.

Bauschein vom 04.06.1952 „Ausbau einer Wohnung im Seitengebäude“

Bauschein vom 26.09.1966 „Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Wohnhaus“

Bauschein vom 10.08.1981 „Nutzungsänderung einer vorhandenen Scheune in ein Getränkelager“

Stellplätze:

Auf dem Grundstück sind bauordnungsrechtlich 5 KFZ-Stellplätze und 1 LKW-Stellplatz nachgewiesen. Hier von sind sechs Stellplätze im Freien gelegen. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden.

2.6.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand

Flurstück 435/2:

(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Flurstück 436/3:

Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV)

Beitragsrechtlicher Zustand: Beitragsfrei



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch bauartbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

Die nachfolgenden Beschreibungen und Bewertung der nicht von innen besichtigten Gebäudebereiche basieren auf den vorliegenden Baubeschreibungen der Bauakte bzw. auf Annahmen.

3.2 Grundstücksbebauung

3.2.1 Flurstück 435/2; Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude / Nutzungsart:	Mehrfamilienhaus: 2-geschossiges Wohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss Seitengebäude: 2-geschossiges Wohn- und Lagergebäude Getränkelager (Scheune): 1-geschossiges Lagergebäude
Baujahr:	Mehrfamilienhaus: Ursprungsbaujahr um 1900, Dachgeschoss Baujahr ca. 1966 Seitengebäude: Ca. 1900 Lager (Scheune): Ca. 1900
Modernisierungen: (soweit ersichtlich)	Ca. 2010er/2020er Jahre: Erneuerung der Gastherme (Scheune EG) Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Bodenbeläge (Vorderhaus, Wohnung 1. OG) Ca. 2000er Jahre: Erneuerung der Dachdeckung des Mehrfamilienhauses, des Seitenbaus und der Scheune Ca. 2000er Jahre: Erneuerung der Gastherme (Vorderhaus, Wohnung 1. OG) Ca. 1993: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation Ca. 1976 / 1981 / 2004: Einbau von isolierverglasten Fenstern
Außenansicht:	U-förmig angeordnetes und zur Straße geschlossenes Gebäudeensemble (ehemalige Hofreite) Mehrfamilienhaus (Wohnen) Unterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus, 1-seitig angebautes Seitengebäude

FRANZISKA RÖST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigt
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Ausgebautes Satteldach mit roter Pfannendeckung und Dachflächenfenstern
Außenwände in Ziegelmauerwerk bis auf die Nordfassade mit beigefarbenem
Glattputz mit Anstrich, Sockel verputzt mit Anstrich
2-flügelige, weiße Fenster mit Oberlicht, graue Rolläden
Massive Fenster-Einfassungen mit farblich abgesetztem Anstrich

Seitengebäude (Wohnen)

2-geschossiges Wohn- und Lagergebäude, 2-seitig angebaut
Pulldach mit roter Pfannendeckung
Außenwände in Mauerwerk
1- und 2-flügelige, weiße Fenster

Lager (Scheune)

1-geschossiges Scheunengebäude, 1-seitig teilweise angebautes Seitengebäude
Satteldach mit roter Pfannendeckung
Außenwände in massiver Ausführung mit Ziegelmauerwerk, teilweise Glattputz in
weiß
Schiebholztor

3.2.2 Flurstück 436/3

Grundstücksbauung:

Das Grundstück Flurstück 436/3 ist unbebaut.

Nutzungsart:

Reitplatzfläche (Reitsportplatz)
Gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Grundstück genutzt

3.2.3 Bruttogrundfläche (BGF) (DIN 277) und Maß der baulichen Nutzung (BauNVO)

Bruttogrundfläche:

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden auf Grund der
vorliegenden Bauakten berechnet.

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ST040

Berechnung der Bruttogrundfläche (D.N 277) sowie des Maßes der baulichen Nutzung (Ba.NVO)

Grundlage:

Eigene Berechnungen auf der Grundlage der Baueintragungen

Gebäude	Geschoss	Bereich	Länge	Breite	Anzahl bzw. Faktor	Bruttogrund-	Bruttogrund-	Bruttogrund-	Bruttogrund-
						fläche DIN	fläche DIN	fläche DIN	fläche DIN
						277 BGF(a) [m²]	277 BGF(a) [m²]	277 BGF(a) [m²]	277 BGF(a+ti) [m²]
Mehrfamilienhaus (MFH) Wohnen	EG	Geschoss	12,00	9,50	1,00	95,00			95,00
			3,10	0,74	1,00	2,29			2,29
	EG	Geschoss	12,00	9,50	1,00	95,00			95,00
			3,10	0,74	1,00	2,29			2,29
	1.OG	Geschoss	12,00	9,50	1,00	95,00			95,00
			3,10	0,74	1,00	2,29			2,29
	DG	Geschoss	12,00	9,50	1,00	95,00			95,00
			3,10	0,74	1,00	2,29			2,29
	DS	Geschoss	12,00	3,80	1,00	38,00			38,00
									0,00
BGF gesamt:						427,18	0,00	0,00	427,18

Seitengebäude (SGB) Wohnen	EG	Geschoss	11,50	4,00	1,00	46,00	46,00		
		abzgl. Schräge	1,50	2,00	-0,50	-1,50	1,50		
	1.OG	Geschoss	11,50	4,00	1,00	46,00	46,00		
		abzgl. Schräge	1,50	2,00	-0,50	-1,50	1,50		
	DS	Geschoss	11,50	4,00	1,00	46,00	46,00		
		abzgl. Schräge	1,50	2,00	-0,50	-1,50	1,50		
BGF gesamt:						133,50	0,00	0,00	133,50

Lager (LAG) Getreidelager	EG	Geschoss	20,00	9,00	1,00	180,00			180,00
	OG/DG	Wohnung	5,13	6,13	1,00	31,39			31,39
BGF gesamt:						211,39	0,00	0,00	211,39

GRZ-relevante Grundfläche	Stolberger Straße 40, Erdgeschoss	321,79
GFZ-relevante Geschossfläche	Stolberger Straße 40, EG - DG	692,27
WGFZ-relevante Geschossfläche	Stolberger Straße 40, EG - 1. OG, DG zu 75 %	560,10
Grundstücksfläche (aut. Grundbuch) f.d. Nr. 1		685,00
GRZ (Ba.NVO 1977)		0,6
GFZ (Ba.NVO 1977)		0,9
WGFZ (ImmWertV 2021)		0,8

Grundstücksfläche (aut. Grundbuch) f.d. Nr. 1 + f.d. Nr. 2		847,00
GRZ (Ba.NVO 1977)		0,4
GFZ (Ba.NVO 1977)		0,7
WGFZ (ImmWertV 2021)		0,7

FRANZISKA RÖST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



3.2.4 Wohnfläche (WH) / Nutzfläche (NF) /

Wohnfläche /

Nutzfläche:

Für diese Wertermittlung wurden die Wohn-/Nutzflächen auf der Grundlage der eines örtlichen Aufmaßes der zum Ortstermin zugänglichen Bereiche sowie aufgrund der Bauzeichnungen der Bauakte berechnet und in der Wertermittlung angesetzt. Die nicht von innen besichtigten Flächen konnten vor Ort nicht auf Plausibilität geprüft werden. Die Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

MI - I (Wohnen)		Grundriss Aufmaß (1. OG) sowie Baubuch, Planband 124, 12.11.1985 bzw. 07.05.1986	
Geschoss	Raumname	Fläche	Einheit
	Zimmer 1	13,3	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Zimmer 2	19,3	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Zimmer 3	18,4	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Zimmer 4	16,2	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	abzgl. Schräge	-0,3	m ²
FG		67	m ²
	Zimmer 1	13,5	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Zimmer 2	18,6	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Zimmer 3	20,1	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Küche	12,7	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Bad	4,3	m ²
	abzgl. Schräge	-0,3	m ²
1. OG		69	m ²
	Zimmer	10,7	m ²
	Wohnzimmer	15,3	m ²
	Schlafzimmer	15,3	m ²
	Küche	7,7	m ²
	Flur	4,3	m ²
	Bad	3,7	m ²
DG		57	m ²
Wohnfläche gesamt (MI/H (Wohnen))		193	m ²

Seitengebäude (Lager/Wohnen)		Grundriss: Bauzeichnungen, Planband 14-25, 1982	
Geschoss	Raumname	Fläche	Einheit
	Abschlusssaal	8,8	m ²
	WC	5,0	m ²
	Raum	14,8	m ²
FG		29	m ²
	Küche	15,0	m ²
	abzgl. Schräge	-0,8	m ²
	Flur	2,0	m ²
	Zimmer	15,9	m ²
	abzgl. Kamin	-0,1	m ²
	Zimmer	15,9	m ²
1. OG		48,5	
Wohn-/Nutzfläche gesamt Seitengebäude (Wohnen/Lager)		77,5	m ²

Scheune (Gerätekammer)		Grundriss: Aufmaß, Bauzeichnungen, Planband 10-39, 1981, Fläche angegeben	
Geschoss	Raumname	Fläche	Einheit
	Wein und Spirituosen	36,1	m ²
	Flaschenbiere, Wasser, Limonaden	74,2	m ²
	Fassbinderlager	20,2	m ²
	Anstellung/Verkauf	24,8	m ²
EG		155,0	m ²
Zulässige Wohnung Seitengebäude		21,8	m ²
1. OG		24,8	m ²
Wohn-/Nutzfläche gesamt Scheune (Gerätekammer)		180,7	m ²



3.2.5 Bau- und Zustandsbeschreibung Mehrfamilienhaus

Geschossigkeit: (Annahme)	2-geschossig (zuzüglich 1 ausgebautes Dachgeschoss und Unterkellerung)
Baujahr: (Annahme)	Ursprungsbaujahr um 1900 Dachgeschossausbau um 1966
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Bruchsteinfundament
Umfassungsmauer: (gemäß Bauakte)	Untergeschosse: Mauerwerkswände, d = ca. 0,24 m Obergeschosse: Mauerwerkswände, d = ca. 0,24 m Dachgeschoss: Mauerwerkswände, d = ca. 0,24 m
Innenmauer: (gemäß Bauakte)	Untergeschosse: Tragende Wände als Mauerwerkswände, d = ca. 0,24 m bzw. 0,115 m Obergeschosse: Tragende Wände als Mauerwerkswände, d = ca. 0,24 m bzw. 0,115 m
Decke über Kellergeschoss:	Stahl-/ Mauerwerk Kappendecken
Geschossdecken: (gemäß Bauakte)	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion (Pfeifendach), Neigung ca. 45 ° Deckung mit Dachpfanne
Erschließung:	Treppenhaus in 1-Spanner-Erschließung
Aufzug:	Kein Personen-Aufzug vorhanden
Fenster:	Ein- bis mehrflügelige isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr ca. 1990)
Hauseingangstür:	Metalltür mit Strukturverglasung und Oberlicht
Wohnungseingangstüren:	Einfache Rohreinsparaturen mit Spion, furniert bzw. beschichtet
Innentüren:	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, Holzzargen
Elektroinstallation:	Mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen Installation unter Putz Wohnungsweise Zäblerschränke mit Kippsicherungen Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprochanlage
Heizung:	Gasctagenheizungen
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Gasctagenheizungen
Sanitäre Installation:	Installationen überwiegend unter Putz Wohnungsweise jeweils ein Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne bzw. Dusche
Bodenbeläge:	Wohnräume: Laminaat Bäder: Vinylboden bzw. Fliesen Küchen: Fliesen bzw. Laminat

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Wandbekleidung:	Wohnräume: Tapete, Anstrich Bäder: Fliesensockel bzw. Fliesen ca. 2 m hoch, Tapete, Anstrich Küchen: Tapete, Anstrich, Fliesensockel
Deckenbekleidung:	Wohnräume: Tapete, Anstrich Tapete, Anstrich Tapete, Anstrich
Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand (soweit ersichtlich) / Zustand	Keller: Stützträger korrodiert Fassade: Sockelbereich mit Verfärbungen, Vorwölbungen und teilweise großflächigen Abplatzungen des Putzes. Fassade mit Rissen, Putzwölbungen, teilweise großflächigen Farb- und Putzabplatzungen sowie Verfärbungen, Fenster: überwiegend nicht zeitgemäß, Anstrich der Fensterbänke überaltert Dach: Dachraum nicht besichtigt; Dachrinne an der Nordfassade verbogen, Dachfläche bemoost Wohnungen: EG und DG nicht besichtigt Treppenhaus: punktuell vorgewölbte Tapete, teilweise Verschmutzungen Zustand: baujahresadäquater, teilweise modernisierter, teilweise überalterter Zustand mit kurz- bis mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



3.2.6 Bau- und Zustandsbeschreibung Seitengebäude (Wohnen / Lager)

Geschossigkeit:	2 geschossig zuzüglich nicht ausgebautem Dachraum (Pulldach)
Baujahr:	Ca. 1900 Ausbau 1. Obergeschoss in Wohnung: 1952
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion (Massivbauweise; Holzfachwerkbauweise)
Fundamente: (Annahme)	Bruchsteinfundament
Umfassungswände:	Mauerwerkswände
Unterkellerung:	Nicht vorhanden
Geschossdecken:	Decke über EG: Kappendecke Decke über OG: Annahme: Holzbalkendecke
Dach:	Pulldach in Holzkonstruktion Deckung mit Dachpfanne
Erschließung:	1-Spänner-Treppenaus
Aufzug:	Kein Aufzug vorhanden
Fenster:	Ein- bis mehrflügelige isolierverglaste Kunststofffenster
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Strukturverglasung
Wohnungseingangstür: (Annahme)	Einfache Holztür
Innentüren: (Annahme)	Einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren
Elektroinstallation: (Annahme)	Mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen Installation unter Putz Einheitsweise Zählerschränke mit Kippsicherungen Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage
Heizung:	Gastagenheizung
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Gastherme
Sanitäre Installation: (Annahme)	Installationen überwiegend unter Putz Einheitsweise jeweils ein Bad mit WC, Waschecken und Badewanne bzw. Dusche
Bodenbeläge: (Annahme)	Wohnräume: Laminat Bad: Fliesen Fliesen
Wandbekleidung:	• Annahme: Wohnräume: Tapete, Anstrich • Annahme: Bad: Fliesensockel bzw. Fliesen raumhoch, Tapete, Anstrich • Annahme: Küche: Tapete, Anstrich, Fliesensockel

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Deckenbekleidung:	• <i>Annahme:</i> Wohnräume: Tapete, Anstrich bzw. Abhangdecke • <i>Annahme:</i> Küche: Tapete, Anstrich • <i>Annahme:</i> Bad: Tapete, Anstrich
Mängel u. Schäden / Zustand: (soweit ersichtlich)	Fassade: Nordfassade nicht ersichtlich (Grenzbauung nachbarseits) Dach: --- Treppenhaus: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt Wohnung: nicht besichtigt Lager (EG): Verschmutzungen, teilweise großflächige Farbabplatzungen im Wand- und Deckenbereich. WC nicht zeitgemäß Ohne vollständige Innerbesichtigung des Gebäudes kann der Zustand nicht abschließend beurteilt werden. Es wird von baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, teilweise überaltertem Zustand mit mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen ausgegangen.

3.2.7 Bau- und Zustandsbeschreibung Lager (Scheune)

Geschossigkeit:	1-geschossig
Baujahr:	Ca. 1900
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bruchsteinfundament
Bodenplatte:	Beton
Umfassungswände: (gem. Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 0,365 m
Dach:	Satteldach Deckung mit Dachpfanne
Fenster:	Einflügelige isolierverglaste Kunststofffenster
Tore/Türen:	Holztor/ Metalltüren
Elektroinstallation:	Installation auf Putz
Mängel u. Schäden / Zustand: (soweit ersichtlich)	Dach: --- Fassade: --- Innenräume: überwiegend baujahresadäquater, in Teilen modernisierter Zustand Es besteht baujahresadäquater, teilweise modernisierter Zustand.

3.2.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Wohnhaus und Seitenbau: Dachdämmung nicht bekannt Scheune: Dach nicht gedämmt
Dämmung der Außenwände:	Keine Wärmedämmung
Baujahr der Fenster: (soweit ersichtlich)	Verschiedene Baujahre Ca. 2004, 1981, 1976



Leitungs-dämmung der Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen: Leitungs-dämmung überwiegend vorhanden (Kellergeschoss)

Baujahr des /der Wärmeerzeugers/ Energieverbrauchs-Kennwert: Kein Energieausweis vorliegend

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas

Erneuerbare Energien: Nicht bekannt

3.3 Zubehör

Zubehör: § 97 BGB:

„(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“

Gewerbeeinrichtung/ Getränkeablage: Vorgefundenes Zubehör: Einrichtungen zum Betrieb eines Getränkehandels

Transportkisten, Getränkeablagen, Regale, Paletten, Sackkarre, Kühlschrank, Schreibtisch, Bürostuhl etc.

Es wird angenommen, dass das Zubehör sich im Mietereigentum befindet.

3.4 Außenanlagen

Außenanlagen Flurstück 435/2: Grundstückseinfriedungen: teilweise straßenseitig Metallstabzaun mit Metalltor, Holztür zur Hofeinfahrt, Grenzbebauung, Nachbarbebauung (Grenzbebauung mit Fensteröffnungen auf der Grundstücksgrenze)
Befestigte Grundstücksflächen: Betonsteinpflaster
Unbefestigte Grundstücksflächen: teilweise Wildwuchs
Bepflanzungen: keine
Befestigte Außen-Stellplätze (keine Bodenmarkierung)
Das Grundstück überspannende Elektroleitung

Mängel und Schäden / Zustand der Außenanlagen: Durchschnittlicher Zustand

Außenanlagen Flurstück 436/3: Grundstückseinfriedungen: teilweise Metallstabzaun auf Mauer, Nachbarbebauung als Grenzbebauung
Befestigte Grundstücksflächen: keine
Unbefestigte Grundstücksflächen: Sandfläche
Bepflanzungen: keine

Mängel und Schäden / Zustand Außenanlagen: Durchschnittlicher Zustand

FRANZISKA RÖST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



3.5 Gesamtbeurteilung der Bebauung und der Außenanlagen

- Flurstück 435/2: Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäudeensemble in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, teilweise überaltertem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand. Von Instandsetzungsbedarf und Modernisierungsbedarf kann kurz- bis mittelfristig ausgegangen werden. Teilweise ist der Zustand im Inneren nicht bekannt.
- Flurstück 436/3: Soweit ersichtlich, befindet sich das unbebaute Grundstück in einem durchschnittlichen, einfachen Gesamtzustand.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Gesamt-Grundstücks können als Stärken b/w. Chancen identifiziert werden:

- Wiesbaden, gelegen in einer Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der nachgetragten Regionen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatz/zentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
- Wiesbaden als Kurstadt (-)
- Verfügbares Einkommen: Wiesbaden-Mitte als Gebiet mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Mittlere Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Vorhandenes Kaufangebot an Wohnhäusern in einem Umkreis von 1 km (Ø)
- Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (+)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Mittlere Wohnlage innerhalb von Wiesbaden, Stadtteil Nordenstadt (Ø)
- Teilweise aufgelockerte Bebauung des Stadtteils (Ø)
- Städtebauliche Qualität des kleinteiligen, von einem historischen Dorfkern geprägten örtlichen Umfelds (Ø)
- Mögliche steuerliche Vermögensvorteile auf Grund des Denkmalschutzes (+)
- 6 Stellplätze nachgewiesen bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Straßenraum (+)
- Grundstückszuschnitt lfd. Nr. 1 (-)
- Kein Altstandort (Ø)
- Keine Baulasteintragung (Ø)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als Schwächen bzw. Risiken identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen und Baukosten auf erhöhtem Niveau, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Vorhandene, jedoch zurückhaltende Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobiliien älteren Baujahrs zum Kauf in Wiesbaden (Ø -)
- Dezentrale Wohnlage innerhalb von Wiesbaden (Ø)
- Einfache Geschäftslage (Nebenlage), bezogen auf den Wiesbadener Durchschnitt (Ø -)
- Wohn- und Geschäftslage in einem Stadtteilzentrum fern der Innenstadt (-)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



- Lage an der Stolberger Straße und Einflüsse des Verkehrsaufkommens auf das Vorderhaus (Ø)
- Sehr leichte Hanglage (Ø)
- Grundstücksgröße (Ø-)
- Grundstückszuschnitt lfd. Nr. 2 (-)
- Mittlerer gewerblicher Anteil an der Gesamtbebauung (Ø)
- Einfacher bis mittlerer Gebäudestandard (Ø)
- Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage und damit verbundene eingeschränkte Gebäude-Änderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten (-)
- Mögliche erhöhte Bewirtschaftungskosten auf Grund des Denkmalschutzes (Ø-)
- Baujahr des Vorderhauses Anfang 20. Jhd. und damit verbundener baulicher Zustand, Bauschäden (-)
- Keine Balkone und Terrassen vorhanden (-)
- Vermietungssituation nicht bekannt (-)
- Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck des Mehrfamiliengebäudes (Ø-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus, einem Seitengebäude und einem Lagergebäude bebaute Grundstück in 65205 Wiesbaden, Stolberger Straße 40 zum Wertermittlungstichtag 28.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nordenstadt	1528	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordenstadt	15	435/2	685 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nordenstadt	1528	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordenstadt	15	436/3	162 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 1	Mehrfamilienhaus, Seitengeb., Lager	685 m²
lfd. Nr. 2	unbebaut (Reitplatzplatz)	162 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		847 m²



5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 1

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

STO40				
Bewertungsteilbereiche nach Anteilen an Bruttogrundfläche (BGF)				
Gebäude	BGF (qm)	Anteil %	Grundstücksfläche (qm)	Bewertungsteilbereich (qm)
MFH/SGB Wohnen	560,68	72,62		497,00
LAG/Getränkelager	211,39	27,38		188,00
Gesamt	772,07	100,00	685,0	685,0

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
MFH/SGB Wohnen	Mehrfamilienhaus, Seitengeb., Lager	497 m²
LAG Getränkelager	Lagergebäude	188 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen:		685 m²

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalles, 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 Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“

5.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt laut Geoportal Hessen (Bodenrichtwertzone 5850001) 900,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (t)	=	400 m²

5.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	26.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (t)	=	Gesamtgrundstück = 685 m²



Bewertungsteilbereich – 497 m²

5.2.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	900,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.11.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Bodenrichtwertzone 5850001	Bodenrichtwertzone 5850001	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	900,00 €/m²
Fläche (m²)	400	685	x 0,900	F1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch Bodenrichtwert	angepasster	beitragsfreier	=	810,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	810,00 €/m²	
Fläche	x	497 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	402.570,00 € rd. 403.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025 insgesamt 403.000,00 €.

5.2.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

F1

Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Objekte.

Richtwertgrundstück: 400 m² => 1,04

Bewertungsgrundstück 685 m² => 0,94

Koeffizient 0,94 / 1,04 = 0,90



5.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „LAG Getränkelager“

5.2.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt laut Geoportal (Bodenrichtwertzone 5850001) 900,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (fl)	=	400 m ²

5.2.3.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	26.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (fl)	=	Gesamtgrundstück = 685 m ² Bewertungsteilbereich = 188 m ²

5.2.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	900,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.11.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Bodenrichtwertzone 5850001	Bodenrichtwertzone 5850001	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			900,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	685	x 0,900	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			= 810,00 €/m ²	

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bodenrichtwert		
----------------	--	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 810,00 €/m²	
Fläche	x 188 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 152.280,00 € rd. 152.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 insgesamt 152.000,00 €.

5.2.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Erläuterung unter Ziff. 0 gilt entsprechend.

5.2.3.5 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück lfd. Nr. 1

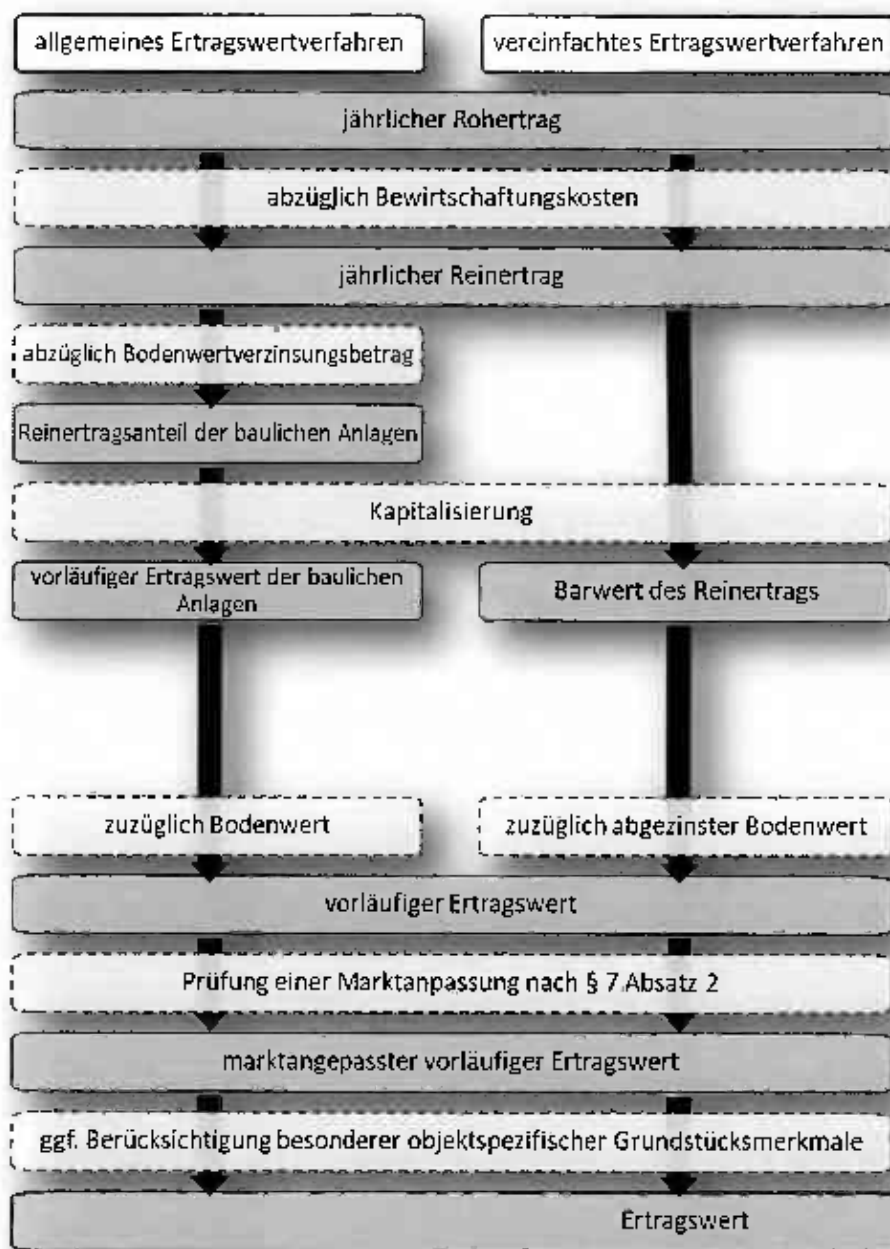
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“	=	403.000,00 € €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „LAG Getrankelager“	=	152.000,00 €
Bodenwert für das Gesamtgrundstück lfd. Nr. 1	=	<u>555.000,00 €</u>



5.2.4 Ertragswertermittlung

5.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:	Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksertrages dar.
---------	--



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



5.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.2.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

5.2.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

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

5.2.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

5.2.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



5.2.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.2.4.2.7 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften (z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung). Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

Marktübliche Zu-/ Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indizes oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marklangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



5.2.4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“

Gebäudebezeichnung	Mietereinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	fd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Seitengebäude	1	Wohnung EG	67,00	3,00	-	k. A.	k. A.
	2	Wohnung 1. OG	69,00		-	k. A.	k. A.
	3	Wohnung DG	57,00		-	k. A.	k. A.
	4	Kfz.-Stellplätze EG			-	k. A.	k. A.
	5	Lager FG	29,00	1,00	-	k. A.	k. A.
	6	Wohnung 1. OG	73,00		-	k. A.	k. A.
	7	Kfz.-Stellplätze EG			-	k. A.	k. A.
Summe			295,00	4,00		k. A.	k. A.

Gebäudebezeichnung	Mietereinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	fd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Seitengebäude	1	Wohnung EG	67,00	3,00	9,57	641,19	7.694,28
	2	Wohnung 1. OG	69,00		9,57	660,33	7.923,96
	3	Wohnung DG	57,00		10,48	597,36	7.168,32
	4	Kfz.-Stellplätze EG			50,00	150,00	1.800,00
	5	Lager EG	29,00	1,00	5,00	145,00	1.740,00
	6	Wohnung 1. OG	73,00		9,57	698,61	8.383,32
	7	Kfz.-Stellplätze FG			50,00	50,00	600,00
Summe			295,00	4,00		2.942,49	35.309,88

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		35.309,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	6.443,40 €
jährlicher Reinertrag	-	28.866,48 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 403.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	12.090,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.776,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,327
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	.	307.462,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	403.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“	=	710.462,55 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	710.462,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“	=	710.462,55 €
	rd.	710.000,00 €



5.2.4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „LAG Getränkelager“

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfz. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude (Scheune)	7	Getränkelerager- Verkauf EG	156,00		-	k. A.	k. A.
	8	Kfz.-Stellplätze EG		2,00	-	k. A.	k. A.
Summe			156,00	2,00		k. A.	k. A.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfz. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude (Scheune)	7	Getränkelerager- Verkauf EG	156,00		5,00	780,00	9.360,00
	8	Kfz.-Stellplätze EG		2,00	60,00	100,00	1.200,00
Summe			156,00	2,00		880,00	10.560,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.560,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	= 1.700,40 €
jährlicher Reinertrag	= 8.859,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 152.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	= 7.600,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	= 1.259,60 € × 10,838
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.651,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „LAG Getränkelager“	= 165.651,54 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	= 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 165.651,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „LAG Getränkelager“	= 165.651,54 €
	<u>rd. 166.000,00 €</u>

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



5.2.4.5 Ertragswertermittlung für das Gesamtgrundstück iFd. Nr. 1

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“	=	710.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „LAG Getränke/lager“	=	166.000,00
Ertragswert für das Gesamtgrundstück iFd. Nr. 1	=	<u>876.000,00 €</u>

Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025 insgesamt rd. 876.000,00 €.



5.2.4.6 Erläuterungen der Wertansätze in der Ertragswertermittlung

5.2.4.6.1 Wohn-/Nutzflächen

Wohnflächen: Siehe Ziff. 3.2.4

5.2.4.6.2 Rohertrag

Rohertrag allgemein: 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.

Wohnraum-miete: Die marktüblich erzielbare Miete wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten bestimmt.

Für die Wohnnutzung wird die marktüblich erzielbare Miete auf der Grundlage des Mietspiegels Wiesbaden, gestützt durch stichtagsbezogene Angebotsmieten, bestimmt und der Bewertung zu Grunde gelegt.

Für die gewerbliche Nutzung wird die marktüblich erzielbare Miete auf der Grundlage der IHK-Gewerhietpreisübersicht Wiesbaden 2025, aus Marktberichten sowie aufgrund stichtagsbezogener Angebotsmieten bestimmt und angesetzt.

Für die Stellplätze wird die marktüblich erzielbare Miete aus stichtagsbezogenen Angebotsmieten bestimmt und angesetzt.

FRANZISKA ROST-WOLFF

Dipl.-Ing. Architektur

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Heesen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.



51040

Gewerbemieten LAGER Wiesbaden-Nordstadt

U.Nr.	Quelle	Typ	Wetfläche (m²)	Ausstattung	Mindestmiete (EUR/m²)	Miete (EUR/m²)	Maximalmiete (EUR/m²)
1	Immobilienanzeigen HK Wiesbaden 2025 / Wiesbaden-gesamt	Hallen- und Produktions			1,50	7,29	12,50
2	Immobilienanzeigen / Wiesbaden-Nordstadt, Solberger Straße 40, 5 km Umkreis	Lager & Halle	15 - 120 m²		3,00	5,50	10,00
3	WU-Lageplan Logistik Parkkur Rhein Main 2025 / Wiesbaden - Mainz	Lager & Logistik			5,00	6,15	7,00
4	WU-Lageplan Logistik Parkkur Rhein Main 2025 / Parkkur / Rhein/Main	Lager & Logistik				8,30	9,10
5	Logistikmarkt Deutschland 2025/3 / Frankfurt	Logistik				7,20	8,30
6	Logistik und Industriemärkte Überblick Deutschland 2025 / Parkkur	Lagerflächen					8,20
Mittelwert					5,17	7,39	9,19
Minimum					1,50	5,15	7,30
Maximum					9,00	9,30	12,60

Marktwirtschaftliche Gewerbmiete Lager	15 - 120 m²	5,00
--	-------------	------

WarenSTELLPLATZ Wiesbaden-Nordstadt

U.Nr.	Quelle	Typ	Ausstattung	Mindestmiete (EUR/m²)	Miete (EUR/m²)	Maximalmiete (EUR/m²)
1	Immobilienanzeigen / Wiesbaden-Nordstadt, Solberger Straße 40, 5 km Umkreis	Außenstellplatz		50,00	50,00	50,00
Marktwirtschaftliche Stellplätze				50,00		

Mieten WO-15 N Wiesbaden-Nordstadt

U.Nr.	Quelle	Typ	Legt	Baujahr	Wetfläche (m²)	Ausstattung	Mindestmiete (EUR/m²)	Miete (EUR/m²)	Maximalmiete (EUR/m²)
1	Mietpiegel Wiesbaden 2025	Wohnung	mittel	bis 31.12.1949	b) um 30 m²	b) mit Heizung, mit Bad	8,17	9,57	10,57
2	Mietpiegel Wiesbaden 2025	Wohnung	mittel	bis 31.12.1949	A) bis 100 m²	b) mit Heizung, mit Bad	9,08	10,48	11,98
3	Immobilienanzeigen / Wiesbaden-Nordstadt, Solberger Straße 11 km Umkreis	Wohnung			72 (20 - 105 m²)		12,70	14,58	20,50
Mittelwert							10,01	11,67	14,53
Minimum							8,17	9,57	10,57
Maximum							12,70	14,58	20,50
Marktwirtschaftliche Wohnraum m²					Wohnung	37 bis 39 m²	9,57		
Marktwirtschaftliche Wohnraum m²					Wohnung	57 m²	10,48		



5.2.4.6.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungs-
kosten:

Die vermietertschafts zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer 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 die durchschnittlicher Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

5.2.4.6.3.1 Bewirtschaftungskosten (BWK) für den Bewertungsteilbereich „MFH/SGB Wohnen“

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 359,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	266,00 m² × 14,00 €/m²
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		6.443,40 €

5.2.4.6.3.2 Bewirtschaftungskosten (BWK) für den Bewertungsteilbereich „LAG Getränke- und Lager“

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €
Instandhaltungskosten	Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	156,00 m² × 4,20 €/m²
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	
Summe		1.700,40 €

5.2.4.6.4 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude wurde gemäß ImmoWertV mit 80 Jahren und für das Lagergebäude mit 40 Jahren zu Grunde gelegt.



5.2.4.6.5 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter' am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv vorjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV 21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das im 1900 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Zustands und der Teilinnenbesichtigung wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Mittlerer Modernisierungsgrad (6 bis 10 Punkte), Ansatz: 6 Punkte (von max. 20 Punkten)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Seitengebäude
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das im 1900 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Zustands und der Teilinnenbesichtigung wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der	2 bis 5 Punkte

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Instandhaltung	
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Mittlerer Modernisierungsgrad (6 bis 10 Punkte), Ansatz: 6 Punkte (von max. 20 Punkten)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von:
(80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagergebäude (Scheune)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das um 1900 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des Zustands wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Mittlerer Modernisierungsgrad (6 bis 10 Punkte), Ansatz: 8 Punkte (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001

5.2.4.6.6 Liegenschaftszinssatz



Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Wiesbaden 2025 bestimmt und zu Grunde gelegt. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung $\leq 20\%$) wurde aus 22 Kaufpreisen des Jahres 2024 mit 2,5 % (Median 2,8 %, Standardabweichung +/- 1,0 %-Punkte) abgeleitet. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für produzierendes Gewerbe / Werkstätten wurde aus 5 Kaufpreisen der Jahre 2022 - 2024 mit 4,6 % (Median 6,4 %, Standardabweichung +/- 3,9 %-Punkte) abgeleitet.

Für das gegenständlichen Bewertungsteilbereich „MFH/SCB Wohnen“ (Mehrfamilienhaus) wird auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Wiesbaden 2025 der objektspezifische Liegenschaftszinssatz auf moderat erhöhtem Niveau³ mit 3,0 % bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Gebäude liegt in dezentraler, mittlerer Lage. Es wird von mittleren Ertragsmöglichkeiten und einer üblichen Restnutzungsdauer bei etwas unterdurchschnittlichem baulichen Zustand und einfachem bis mittlerem Gebäudestandard ausgegangen.

Für das gegenständlichen Bewertungsteilbereich „LAG Getränkelager“ (gewerbliche Nutzung) wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Wiesbaden 2025 auf leicht erhöhtem Niveau⁴ mit 5,0 % bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Gebäude liegt in dezentraler Lage. Es wird aufgrund des Zustands und der einfachen Beschaffenheit und etwas eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit aufgrund der geringen Größe von moderaten Ertragsmöglichkeiten und der mittleren Restnutzungsdauer mit den damit verbundenen Risiken ausgegangen.

Ertragswertmodell für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke

Untersuchungszeitraum	jährlich
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Wohn-/Nutzfläche	Abfrage, Bauakte
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV Anlage 3 Abschnitt I (Wohnnutzung) bzw. Abschnitt II (gewerbliche Nutzung)
Gesamtnutzungsdauer	Leitfaden I
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – modifiziertem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	entsprechend § 4 I ImmoWertV

Ertragswertmodell

(Quelle: Leitfaden II zur einheitlichen Auswertung der Kaufverträge)

³ Mittlerer Liegenschaftszinssatz 2,5 %, hier: im Bereich der 0,5-fachen Standardabweichung oberhalb des Mittelwerts (2,5 % + 1,0 %-Punkte) (0,5 = 3,0 %)

⁴ Mittlerer Liegenschaftszinssatz 4,6 %, hier: im Bereich der 0,1-fachen Standardabweichung oberhalb des Mittelwerts (4,6 % + 3,9 %-Punkte) (0,1 = 4,99 % (rd. 5,0 %))

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Anwendungsbereich:	Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20%) Restnutzungsdauer ≥ 20 und < 30 Jahre
Räumlicher Anwendungsbereich:	Wiesbaden
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2024
Kaufverträge:	22
Marktüblich erzielbare Miets:	Auf Marktüblichkeit geprüfter Ist-Ertrag Von den Erwerbern abgefragte Jahresnettokaltmiete (tatsächlich erzielte Miete) als auch ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel Wiesbaden)
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 2)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer - modifiziertem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25 % der Gesamtnutzungsdauer
Bodenwert:	Lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Lage:	Alle Lagen
Mittleres Vertragsdatum:	Keine Angabe

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes
(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

Liegenschaftszinssatz
Mehrfamilienhäuser:

Liegenschaftszinssätze (LZ) / Rohertragsfaktoren (REF)

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2024	Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %) RND ≥ 20 und < 30 Jahre	Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %) RND ≥ 30 und ≤ 45 Jahre	gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung (20-80 % des Ertrags) RND ≥ 25 und ≤ 35 Jahre
Ø Liegenschaftszinssatz (in %)	2,5	3,0	3,5
Standardabweichung (LZ)	1,0	0,8	1,0
Median (LZ)	2,8	3,0	3,7
Rohertragsfaktor	19,2	19,7	17,4
Standardabweichung (REF)	1,9	3,4	2,4
Anzahl der Kauffälle (2024)	22	22	16
Ø Nettokaltmieten (€/m²)	10,10	9,91	11,19
Spanne der Nettokaltmieten (€/m²)	7,47 - 13,53	8,00 - 12,77	6,13 - 16,70
Ø Wohn- / Nutzflächen (m²)	730	923	706
Ø Anzahl Einheiten	11	11	8
Ø Bodenrichtwert (€/m²)	1.080	1.040	1.470
Bodenrichtwertspanne (€/m²)	725 - 1.850	750 - 1.300	900 - 2.500
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	24	32	30
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	18,5	18,4	17,3

Liegenschaftszinssatz

(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich beauftragte und qualifizierte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für gewerblich genutzte Grundstücke

Sachlicher Anwendungsbereich:	Produzierendes Gewerbe, Werkstätten Restnutzungsdauer ≥ 15 und ≤ 30 Jahre Hier: Industrie- und Produktionsgebäude (z. B. Lager, Werkstatt, Hallenbau)
Räumlicher Anwendungsbereich:	Wiesbaden
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus 2022-2024
Kaufverträge:	5 (2022-2024)
Markttüblich erzielbare Miete:	Von den Erwerbern abgefragte Jahresnettokaltmiete (tatsächlich erzielte Miete) Mietwertübersichten, z. B. von einer Industrie- und Handelskammer oder einem großen Dienstleistungsunternehmen im Immobilienbereich
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 2)
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer – modifiziertem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25 % der Gesamtnutzungsdauer
Bodenwert:	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Lage:	Alle Lagen
Virtuelles Vortragsdatum:	Keine Angabe

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes
(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

Liegenschaftszinssatz
produzierendes
Gewerbe, Werkstätten:

Liegenschaftszinssätze (LZ)/Rohertragsfaktoren (REF)

Tabellenfortsetzung

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2024	produzierendes Gewerbe, Werkstätten RND ≥ 15 und ≤ 30 Jahre	Büro- und Geschäfts-/ Verwaltungs- gebäude RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Altbauvillen RND ≥ 30 und ≤ 45 Jahre
Ø Liegenschaftszinssatz (in %)	4,6	5,2	1,5
Standardabweichung (LZ)	3,9	3,5	0,6
Median (LZ)	6,4	4,0	1,5
Rohertragsfaktor	14,3	16,5	34,0
Standardabweichung (REF)	k. A.	k. A.	8,9
Anzahl der Kauffälle (2024)	5 (2022-2024)	9 (2022-2024)	11
Ø Nettokaltmieten (€/m²)	8,24	11,15	11,33
Spanne der Nettokaltmieten (€/m²)	6,15 - 10,55	8,00 - 18,33	9,27 - 12,69
Ø Wohn- / Nutzflächen (m²)	2.959	3.979	354
Ø Anzahl Einheiten	k. A.	k. A.	2,5 (1 - 6)
Ø Bodenrichtwert (€/m²)	215	540	1.455
Bodenrichtwertspanne (€/m²)	200 - 230	210 - 1.600	1.000 - 2.100
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	21	39	35
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	16,2	15,9	14,4

Liegenschaftszinssatz

(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplankammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



3704

Datenquelle	Anlageart	Lage	RWD	Liegenschaftssatz			Standard- Abweichung
				Min. wert.	Min. wert.	Max. wert.	
Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025	Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	Wiesbaden	> 20 < 30 Jahre	2,50%	1,20%	3,80%	± 1,0
Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025	prod. Gewerbe, Werkstätten	Wiesbaden	> 15 < 30 Jahre	4,30%	3,70%	8,30%	± 3,9

Liegenschaftssatz	MH/SSB/Wohne	Wiesbaden/Kondensstadt	27 Jahre	3,00%
Liegenschaftssatz	LAC/Gebäudekeller	Wiesbaden/Kondensstadt	16 Jahre	3,00%

5.2.4.6.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

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 von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.2.4.6.7.1 Baumangel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw.
Bauschäden:

Es wird auf Ziff. 3.2.5, Ziff. 3.2.6, Ziff. 3.2.7, Ziff. 3.5, Ziff. 5.2.4.2.7 Bezug genommen.

Der Zustand der Gebäude ist nicht abschließend bekannt. Die Innenräume konnten nicht vollständig besichtigt werden.

Die Gebäude werden entsprechend dem vorgefundenen, baujahrsadaquaten Zustand bewertet.

Auf Grund äußeren Erscheinungsbilds, des Baujahres und des Zustands der Fassaden wird für die gesichteten Bauschäden unter Berücksichtigung der angesetzten moderaten Miete in Zusammenhang mit dem erhöhter Liegenschaftszinssatz kein gesonderter Wertabschlag vorgenommen.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.



5.2.4.6.7.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt. Mietabweichungen werden hier nicht berücksichtigt.

5.2.4.6.7.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Grundsätzlich kann sich die Grundstückseigenschaft „Denkmalschutz (Gesamtanlageobjekt)“ wertneutral, werterhöhend oder wertmindernd auswirken. Unter Abwägung der möglichen Vorteile und Nachteile kann für die gegenständliche Immobilie kein werterhöhender oder wertmindernder Einfluss identifiziert werden.

Die Gebäude besitzen ein für die Lage typisches, einfaches, bürgerliches Erscheinungsbild. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat nicht zu nachweislich erhöhten Mieten, bezogen auf die Lage, geführt.

Eine wegen Denkmalschutz „auf ewig“ verlängerte Restnutzungsdauer wird durch die wiederkehrende Intertierung von Nutzungszyklen nach dem Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angenommen, was für jede Standard-Immobilie an einem wirtschaftlichen Standort gilt.

Mögliche steuerliche Begünstigungen für Eigentümerinnen und Eigentümer können bestehen, sind hier jedoch nicht Bewertungsgegenstand. Mögliche, denkmalgeprägt etwas erhöhte Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten) stehen dem gegenüber. Für die Gebäude wird von für eine Hofanlage des Baujahres um 1900 insgesamt üblichem Instandhaltungsaufwand ausgegangen.

Die Anlage darf aufgrund des Denkmalschutzes nicht abgebrochen werden. Somit kann das Grundstück nicht freigelegt und einer anderen baulichen Ausprägung und Nutzung zugeführt werden. Da jedoch die realisierte planungsrechtliche, bauliche Ausnutzung lagertypisch hoch und rentabel ist und die Gebäude in einer prosperierenden Wirtschaftsregion und nicht in einer Mikroregion mit strukturellem Leerstand stehen, besteht aus wirtschaftlichen Gründen kein Abbruchbedarf.

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung ist aufgrund der sehr niedrigen Zahl der Transaktionen ebenfalls kein signifikanter Einfluss der Denkmaleigenschaft auf den Kaufpreis von ehemals landwirtschaftlich geprägten Anlagen im ehemaligen Dorfkern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in der Lage ableitbar.

Insgesamt wird der Werteinfluss des Denkmalschutzes als neutral bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Immobilie bei sonstigen gleichen Bedingungen in weitgehend gleicher Weise am Grundstücksmarkt gehandelt wird, wie wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen würde.

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Vor der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



5.2.4.7 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Stich:

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	-	100	x
		MarktdHL erzielter Reinertrag [EUR]	
		Vorläufiger Ertragswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten	
Reinertrag MFH/SGB Wohnen [EUR]		28.866,48	
Reinertrag LAG/Getränkelager [EUR]		8.859,60	
Reinertrag gesamt [EUR]		37.726,08	
Vorläufiger Ertragswert MFH/SGB Wohnen [EUR]		710.000,00	
Vorläufiger Ertragswert LAG/Getränkelager [EUR]		166.000,00	
Vorläufiger Ertragswert [EUR]		876.000,00	
Erwerbsnebenkosten		11,00%	
		37.726,08	
NAR gesamt	-	100	x
		372.960	
Nettoanfangsrendite MFH/SGB Wohnen		3,7 %	
Nettoanfangsrendite LAG/Getränkelager		4,8 %	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvielfältiger)			
Rohertrag MFH/SGB Wohnen [EUR]		35.309,68	
Rohertrag LAG/Getränkelager [EUR]		10.560,00	
Rohertrag [EUR]		45.869,68	
		Vorläufiger Ertragswert [EUR]	
Ertragsfaktor		=	
		Veranschlagte Jahresrohertrag [EUR]	
Ertragsfaktor gesamt		=	
		876.000,00	
		45.869,68	
Rohertragsfaktor MFH/SGB Wohnen		20,1	
Rohertragsfaktor LAG/Getränkelager		15,7	
Rohertragsfaktor Wiesbaden für gemischt genutzte Grundstücke, Wohnnutzung 20-80 % des Ertrags, RND >= 25 J. und >= 35 J.		= 17,4	
(Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)		(15,0 - 19,8)	

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)			
		Vorläufiger Ertragswert [EUR]	
Gebädefaktor		=	
		Mietfläche (gesamt)	
Wohn-/Nutzfläche MFH/SGB Wohnen [m²]		295,00	
Nutzfläche LAG/Getränkelager [m²]		156,00	
Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]		451,00	
Gebädefaktor gesamt [EUR/m² Wohn-/Nutzfläche]		=	
		876.000,00	
		451,00	
Gebädefaktor MFH/SGB Wohnen		2,607	
Gebädefaktor LAG/Getränkelager		1,064	
Gebädefaktor Wiesbaden für gemischt genutzte Grundstücke, Wohnnutzung 20-80 % des Ertrags, RND >= 25 J. und >= 35 J.		2,558	
(Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)			



5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 2

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert 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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung

5.3.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt laut Geoportal Hessen (Bodenrichtwertzone 5850001) 900,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

5.3.2.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	26.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	162 m ²

5.3.2.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 900,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.11.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Bodenrichtwertzone 5850001	Bodenrichtwertzone 5850001	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 900,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	162	x 1,200	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 0,133	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 143,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 143,64 €/m²	
Fläche	x 162 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 23.269,68 € rd. 23.300,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 insgesamt 23.300,00 €.

5.3.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

F1

Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2020 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Lfd. Nr. 2

Richtwertgrundstück: 400 m² => 1,04

Bewertungsgrundstück 162 m² => 1,25

Koeffizient 1,25 / 1,04 ≈ 1,20

E2

Das unbebaute Grundstück ist im beplanten Innenbereich gelegen. Auf Grund seiner Form und seines Zuschnitts ist es für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet. In den Immobilienmarktberichten 2025 und 2024 sind keine Vergleichswerte für Rohbauland in Wiesbaden ausgewiesen.

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den Entwicklungszustand erfolgt auf Grund des im



Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 veröffentlichten Vergleichswerts für Rohbauland, welcher für Wiesbaden im Mittel mit 119,00 EUR/m² (8 Kaufpreise) ausgewiesen ist. Dieser Bewertung wird ein Bodenwert für Rohbauland von gerundet 120,00 EUR/m² zu Grunde gelegt.

Nach der Flächenanpassung von 1,20 beträgt der Bodenwert 144 EUR/m² für Rohbauland. Für baureifes Land beträgt der flächenangepasste Bodenwert $(900 \cdot 1,2) = 1.080$ EUR/m². Der Anpassungsfaktor von baureifem Land auf Rohbauland ergibt sich aus $144 / 1.080 = 0,133$.

5.3.3 Vergleichswertermittlung

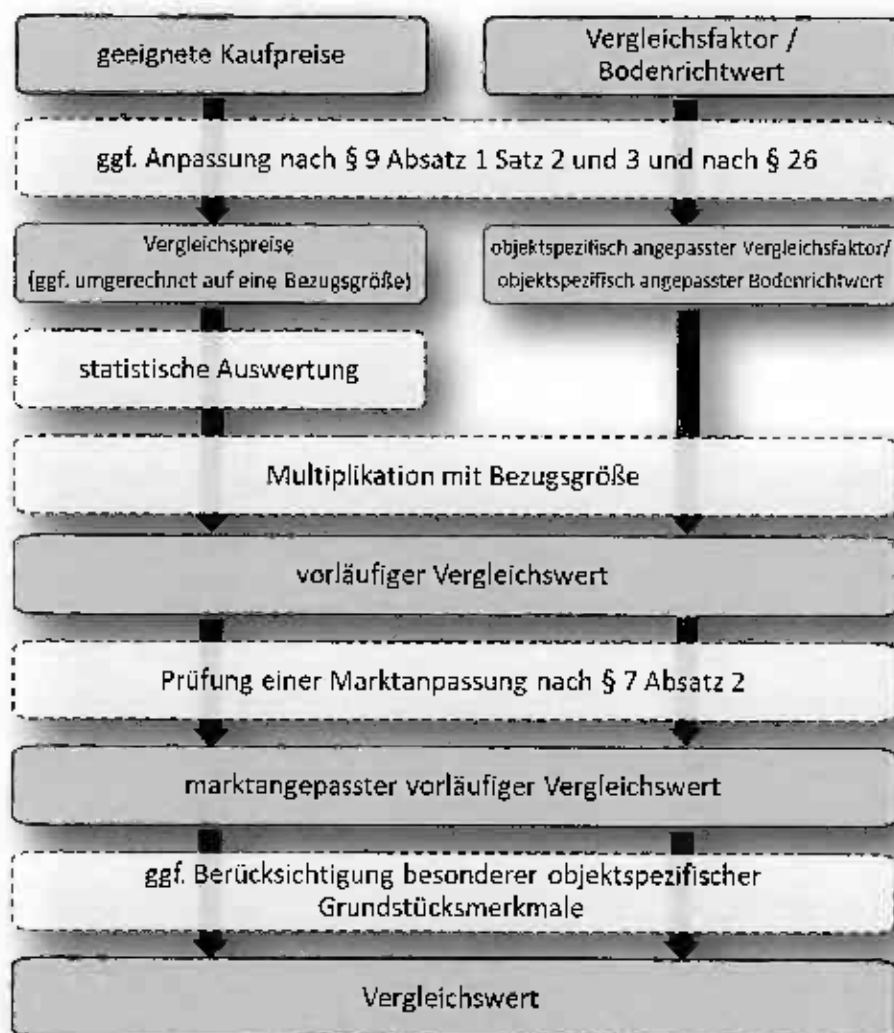
5.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für gebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema
(Quelle: ImmoWertA)

5.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichteten) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.3.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)



Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

5.3.3.2.4 Markttübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Markttübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumangel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.3.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Bodenwerts

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Lfd. Nr. 2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	23.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 23.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 23.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 23.300,00 €
	rd. 23.000,00 €

Der Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025 insgesamt rd. 23.000,00 €.

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**5.3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung****5.3.4.1.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für das Bewertungsgrundstück sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



5.4 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Gesamt Grundstück in Wiesbaden wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmer nach nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhäusern des Baujahrs um 1900 mit teilweise gewerblicher Grundstücksnutzung in dezentraler, mittlerer Lage im Stadtteil Nordenstadt bei einem sehr begrenzten Angebot von vergleichbaren Immobilien in der näheren Umgebung ausgegangen. Aufgrund der Datensituation wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück aus dem Ertragswertverfahren und für das unbebaute Grundstück aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]	Enthaltener Bodenwert	Ertrags-/Vergleichswert	Verkehrswert (Marktwert)
1	Nordenstadt	15	435/2	Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40	685	555.000,00 €	876.000,00 €	876.000,00 €
2	Nordenstadt	15	436/3	Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40	162	23.000,00 €	23.000,00 €	23.000,00 €
Gesamt					847	578.000,00 €	899.000,00 €	<u>899.000,00 €</u>

Der Ertragswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Seitengebäude und insgesamt vier Wohnungen sowie einem Lagergebäude bebauten Grundstücks lfd. Nr. 1 beträgt 876.000 EUR. In dem Wert ist ein Bodenwertanteil von 555.000 EUR enthalten.

Der Vergleichswert des angrenzenden unbebauten Grundstücks lfd. Nr. 2 beträgt 23.000 EUR.

Der aus den maßgeblichen Verfahren abgeleitete Wert von insgesamt 899.000 EUR ergibt einen Wiederverkaufspreis des Gesamtgrundstücks von rd. 1.993 EUR/m² (WF/NF) (ausgehend von 451 m² Wohn-/Nutzfläche laut Bauakte). Einen Wiederverkaufspreis des gegenständlichen Gesamt-Grundstücks von 899.000 EUR halte ich in dem teilweise von außen besichtigtem Zustand, vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung der Gebäude und vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, für erzielbar.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte gerundet folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 26.11.2025, für angemessen:

Verkehrswert des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Nordenstadt, Blatt 1528
Lfd. Nr. 1 = Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 435/2,
Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40 – 685 qm:
876.000,00 €
(in Worten: Achthundertsechundsiebzigtausend Euro)

Verkehrswert des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Nordenstadt, Blatt 1528
Lfd. Nr. 2 = Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 436/3,
Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40 = 162 qm:
23.000,00 €
(in Worten: Dreißigtausend Euro)

Die Sachverständige

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf

Frankfurt am Main, den 28.11.2025



5.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln, zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachters oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachter entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dankhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thor; Glich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kerig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Fotos



7.1.1 Straßenansicht, Blick von Nordosten Richtung Südwesten



7.1.2 Straßenansicht, Blick von Süden Richtung Norden



7.1.3 Nord- und Ostfassade, Blick von Osten Richtung Westen



7.1.4 Süd- und Ostfassade, Hofzufahrt, Blick von Südosten Richtung Nordwesten



7.1.5 Ostfassade, Vorderhaus, Blick von Osten Richtung Westen



7.1.6 Hofansicht, Ostfassade Lager (Scheune) und Süd- und Ostfassade Seitengebäude, Blick Richtung Nordwesten

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.7 Hofansicht, Ostfassade Lager (Scheune) und Südfassade Seitengebäude, Blick vom Hof Richtung Westen



7.1.8 Stolberger Straße 40, nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten



7.1.9 Hofansicht, Ostfassade Lager (Scheune), Südfassade Seitengebäude, Westfassade Vorderhaus, Blick Richtung Norden



7.1.10 Hofansicht, Südfassade Seitengebäude, West- und Südfassade Vorderhaus, Blick vom Hof Richtung Nordosten



7.1.11 Westfassade, Hofhof, südliche Grundstücksgrenze, Blick vom Hof Richtung Südosten



7.1.12 Hauseingang zum Vorderhaus, Kellereingang, Blick vom Hof Richtung Osten

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.13 Erschließungsweg zum Flurstück 436/3, Blick von der Stolberger Straße Richtung Westen



7.1.14 Nordfassaden, nördliche und östliche Grundstücksgrenzen Flurstück 436/3, Blick vom nördlichen Weg Richtung Südosten



7.1.15 Stolberger Straße 40, westliche Grundstücksgrenze, Flurstück 436/3, Blick vom Spielplatz „An der Schule“ Richtung Osten



7.1.16 Stolberger Straße 40, westliche Grundstücksgrenze, Flurstück 436/3, Blick vom nördlichen Weg Richtung Südwesten