

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag:	Verkehrswertgutachten	
Objektart:	Sondereigentum in einem gemischt genutzten Gebäudeensemble (Teileigentum MEA 79/100) Sondereigentum Nr. 1	
Anschrift:	Auringer Str. 38 Laurentiusstr. 25 D-65207 Wiesbaden	
Qualitätsstichtag:	28. Februar 2025	
Wertermittlungsstichtag:	28. Februar 2025	
besichtigt durch:	Herr Ronny Kazyska	am: 28.02.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé
Stichtag: 28.02.2025

Ertragswert Gesamtobjekt (MEA 100/100)	1.120.000 €
Sachwert Gesamtobjekt (MEA 100/100)	1.758.000 €
Verkehrswert Sondereigentum Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100)	960.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	960.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 19.04.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzielle Zwecke - HypZert F

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

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

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

Messesturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

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



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



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

Übersicht

Sondereigentum in Gebäudeensemble

		Exposé	Stichtag: 28.02.2025
Baujahr ca.		1954	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.		1985	
Gesamtnutzungsdauer		70	
Restnutzungsdauer		30	
Grundstücksgröße gesamt rd.		1.591 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) rd.		533 m ²	
GRZ GFZ		0,54 0,60	
Wohnfläche des Gesamtobjekts (MEA 100/100) ca.		227,30 m ²	
Gewerbefläche des Gesamtobjekts (MEA 100/100) ca.		967,06 m ²	
Wohnfläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		167,40 m ²	
Bürofläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		33,01 m ²	
Lagerfläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		143,08 m ²	
Werkstattfläche des Sondereigentums Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100) ca.		697,39 m ²	

Sachwert Gesamtobjekt (MEA 100/100)

Baukostenindex	184,7
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	1.282.000 €
Bodenwert	756.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	2.038.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-280.000 €
Sachwert des Grundstücks	1.758.000 €
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	1.472 €/m ²

Ertragswert Gesamtobjekt (MEA 100/100)

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	84.583 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	14.014 € 16,57 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	11,73 €/m ²
Reinertrag p.a.	70.569 €
Liegenschaftszinssatz	4,25 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,78
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	1.400.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-280.000 €
Ertragswert	1.120.000 €
Ertragswert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	938 €/m ²

Verkehrswert Gesamtobjekt (MEA 100/100)

1.120.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche	938 €/m ²
Verkehrswert/JRoE	13,24 -fache 7,55 %
Verkehrswert/JReE	15,87 -fache 6,30 %
Bodenwertanteil	67,50 %

Verkehrswert Sondereigentum Nr. 1 (Teileigentum MEA 79/100)

960.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche	922 €/m ²
Verkehrswert/JRoE	13,24 -fache 7,55 %

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Sondereigentum innerhalb eines Gebäudeensembles mit Wohn- und Gewerbeflächen. Die baulichen Anlagen bestehen gemäß der vorliegenden Teilungserklärung aus drei einzelnen Gebäudeeinheiten mit den Bezeichnungen A bis C. Die Bebauung erstreckt sich auf beide Flurstücke 283 und 284.

Das Areal mit den darauf befindlichen Gebäuden A bis C ist nach WEG-Recht aufgeteilt. Der Teilungserklärung und dem zugehörigen Aufteilungsplan aus der Bauakte der Stadt Wiesbaden sind zwei Sondereigentumseinheiten mit den Nummern 1 und 2 zu entnehmen.

Bei dem Gebäude A handelt es sich den Bewertungsunterlagen nach um ein freistehendes Zweifamilienhaus in Grenzbebauung, das zu Wohnzwecken dient. Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen 1954 in massiver Bauweise mit einem Satteldach westlich auf dem Flurstück 283 errichtet. Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Flurstück 283 ist südlich bis südwestlich über die Auringer Straße zugängig. Das Zweifamilienhaus hat einen überdachten Hauseingang, der sich auf dem Bewertungsgrundstück an der Nordostseite befindet. Der rückwärtige Zugang zum Gebäude ist über eine einläufige Außentreppe mit zehn Steigungen gegeben. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug existiert nicht in dem Gebäude.

Die zwei Wohnungen verteilen sich als Einspänner auf das Erd- und Obergeschoss.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über 3 Zimmer, eine Küche, eine Diele und ein Bad. Die Erdgeschosswohnung liegt im Hochparterre ohne Balkon. In dem vorliegenden Grundriss aus dem Jahr 1953 ist das Bad mit "Garderobe und WC" bezeichnet. Inwieweit seit dem Jahr 1954 eine Dusche installiert wurde kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung nicht verbindlich festgestellt werden. Nach allgemeiner Lebenserfahrung und dem heute üblichen Ausstattungsstandard ist davon auszugehen, dass der Raum „Garderobe und WC“ mittlerweile um eine Dusche ergänzt wurde.

Die Wohneinheit im Obergeschoss hat 4 Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein Bad und ein Balkon.

Die Wohnfläche der beiden Wohneinheiten beläuft sich im Zweifamilienhaus laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt auf ca. 167,40 m². Die Wohneinheit im Hochparterre verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79,70 m² bzw. die Wohneinheit im Obergeschoss ca. 87,70 m².

Im Kellergeschoss befinden sich drei Abstellräume, die Waschküche und der Heizraum. Das Dachgeschoss bietet den Bewohnern als Speicher zusätzliche Abstellfläche.

Den Bewertungsunterlagen sind keine Unterlagen zu bestehenden Mietverhältnissen zu entnehmen. Beim Ortstermin wurden die Wohnungen dem gewonnenen Eindruck nach von Personen bewohnt, die auf Nachfrage nicht der deutschen oder englischen Sprache mächtig sind.

Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung inklusive Aufteilungsplan zählen die Wohn- und Nutzflächen des Gebäudes A vollständig zum bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nummer 1.

Das Gebäude B ist ein Mischgebäude mit Wohn- und Gewerbeflächen. Das Bauwerk wurde gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen ebenfalls 1954 in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet. Eine Fassadenänderung am Hinterhaus zur Hofseite wurde um 1992 durchgeführt. Das Gebäude ist östlich bis nördlich auf dem Flurstück 283 positioniert. Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich auf ein Vollgeschoss zuzüglich Unter- sowie Ober- und Dachgeschoss. Die Liegenschaft ist teilunterkellert. Das Ober- und Dachgeschoss sind teilflächig bebaut. Die unbebauten Flächen des Erdgeschossdachs dienen als Terrasse. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird als Lagerfläche genutzt. Der Zugang zu den baulichen Anlagen erfolgt über den Innenhof auf dem Flurstück 283.

Gemäß Teilungserklärung inklusive Aufteilungsplan entfällt die bauliche Anlage Gebäude B anteilig auf das Sondereigentum Nummer 1 sowie auf das Sondereigentum Nummer 2. Die Zuordnung der jeweiligen Gebäudeteile ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Aufteilungsplan.

Zum bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nummer 1 zählen im Erdgeschoss des Gebäudes B unterschiedliche Gewerberäumlichkeiten. Hierzu gehören ein Bürraum, eine Umkleide, ein Flur sowie ein Wasch- und Toilettenraum. Das Sondereigentum umfasst zusätzlich eine offene Garage mit Funktion als Bremsenprüfstand sowie drei Abstellräume und ein weiterer Flur. Einer der Abstellräume wurde laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen in der Vergangenheit als Garage genutzt. Beim Ortstermin war an dieser Stelle kein Garagentor mehr vorhanden, sondern eine normale Tür. Im Untergeschoss sind vier Kellerräume enthalten, die als Heizraum, Ersatzteillagerung, Öl-/Fettlagerung und Reifenlagerung genutzt werden.

Die Gewerbefläche des Sondereigentums Nummer 1 in Gebäude B pendelt sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen auf ca. 244,22 m² ein.

Das Sondereigentum Nummer 2 umfasst im Erdgeschoss von Gebäude B einen Flur, eine Garderobe und einen Abstellraum. Diese Räumlichkeiten wurden aus einer früheren Garage gebildet, die im Rahmen einer Fassadenänderung zur Hofseite um 1992 baulich umgestaltet wurde. Das teilflächig bebaute Ober- und Dachgeschoss ist vollständig Bestandteil des Sondereigentums Nummer 2. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein WC, ein Flur sowie eine Terrasse an der ein Sondernutzungsrecht besteht. Weitere Flächen im Ober- und Dachgeschoss werden zu Lagerzwecken genutzt. Im Grundriss ist keine Dusche verzeichnet. Eine verbindliche Aussage ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. In der Bewertung wird von einer nachträglichen Installation ausgegangen.

Die Gewerbefläche des Sondereigentums Nummer 2 in Gebäude B beläuft sich auf ca. 93,58 m² bzw. die Wohnfläche auf ca. 59,90 m².

Beim Gebäude C handelt es sich um eine eingeschossige Werkstatthalle bzw. Autowerkstatt, die nordöstlich unmittelbar an das Gebäude B anschließt. Das Baujahr geht genauso wie die anderen Gebäudeteile ca. auf das Jahr 1954 zurück. Die Gewerbehalle befindet sich als einziges Gebäude vollständig auf dem Flurstück 284. Die Gewerbeflächen gehören gemäß Teilungserklärung ausschließlich zum bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nummer 1. Zwischen den Räumlichkeiten des Sondereigentums Nummer 1 in Gebäude B und der Werkstatthalle bestehen mehrere direkte Zugänge. Dadurch existiert eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Gebäuden. Laut dem vorliegenden Grundriss wurde das Gebäude C in Stahlkonstruktion mit einem Flachdach errichtet. Die Gewerbehalle ist ebenerdig erschlossen und für gewerbliche Zwecke ausgebaut. Im Hallenbereich befindet sich eine Montagegrube zur Fahrzeugbearbeitung. Inwieweit diese verschließbar ist und die Fläche somit durchgängig nutzbar wäre, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden. Für die Flächenermittlung wurde unterstellt, dass die Montagegrube technisch verschließbar ist und als vollwertig nutzbare Hallenfläche gilt.

Das Gebäude C verfügt neben den direkten internen Zugängen aus den Räumlichkeiten des Sondereigentums Nummer 1 in Gebäude B über weitere Zugangsmöglichkeiten. Auf der Ostseite befindet sich ein großflächiges Sektionaltor für die Zufahrt von Fahrzeugen sowie eine separate Eingangstür. Ein weiterer Zugang besteht nordöstlich über eine seitlich gelegene Metalltür.

Die Gewerbefläche des Sondereigentums Nr. 1 in Gebäude C beträgt ca. 629,26 m².

Raumaufteilung und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die zum Bewertungszeitpunkt geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten oder überschritten werden. Diese Annahme wurde bei der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung am 28.02.2025 konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Gebäudeensembles ließ insgesamt einen instandhaltungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Gesamteindruck erkennen. An den Fassaden der Gebäude A bis C bestehen Rissbildungen, Putzabplatzungen sowie witterungsbedingte Verfärbungen. Die Holzbauteile im Bereich der Dachuntersichten zeigen sichtbare Alterungsspuren. Fensterumfassungen und Brüstungsbereiche weisen oberflächliche Abnutzungen auf. Sockelzonen und bodennahe Bereiche sind teilweise verschmutzt oder von Bewuchs betroffen. Die Dächer erscheinen altersgemäß. Hinweise auf Modernisierungen liegen nicht vor. Eine abschließende Beurteilung der Dachsubstanz war mangels Innenbesichtigung nicht möglich. An den Türen und Toranlagen bestehen ebenfalls witterungsbedingte Veränderungen. Das äußere Erscheinungsbild lässt auf eine über einen längeren Zeitraum unterlassene laufende Instandhaltung schließen.

Das Zweifamilienhaus als Gebäude A weist an der Außenfassade mehrere Rissbildungen sowie Putzabplatzungen auf. Der äußere Erhaltungszustand deutet auf einen längeren Zeitraum ohne umfassende Instandhaltungsmaßnahmen hin. Die Holzverkleidungen im Bereich der Dachuntersichten weisen witterungsbedingte Veränderungen wie Verfärbungen und Materialablösungen auf. An den Fensterfaschen und Brüstungen sind witterungsbedingte Abnutzungsspuren erkennbar. Im Bereich des Sockels zeigen sich Verschmutzungen und Bewuchs. Die Dacheindeckung erscheint in einem altersgemäßen Zustand. Eine Modernisierung ist nicht erkennbar. Die Dachuntersichten und Traufbereiche weisen witterungsbedingte Veränderungen an den Holzbauteilen auf. Auffälligkeiten hinsichtlich Undichtigkeiten waren aus der Außenansicht nicht ersichtlich.

Das Mischgebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung als Gebäude B weist an der Außenfassade mehrere großflächige Putzabplatzungen sowie Rissbildungen auf. Im Sockelbereich sind Feuchtigkeitsverfärbungen und witterungsbedingte Ablösungen des Anstrichs sichtbar. Die Oberflächen im Bereich von Fenstern und Türlaibungen zeigen altersbedingte Abnutzungen. Die Holzbauteile an den Dachuntersichten und Nebengebäudeteilen sind verwittert. Die Außenanlagen wirken ungepflegt. Beim Ortstermin bestanden Laubansammlungen, Verschmutzungen sowie aufsteigender Bewuchs. Der bauliche Zustand lässt auf eine ausbleibende laufende Instandhaltung der äußeren Gebäudehülle über einen längeren Zeitraum schließen. Die Dachflächen waren nicht vollständig einsehbar. An den sichtbaren Bereichen zeigten sich nachgedunkelte Oberflächen sowie witterungsbedingte Spuren an den Dachrändern und Holzuntersichten. Eine abschließende Beurteilung des Dachzustands war ohne Innenbesichtigung nicht möglich.

Die Werkstatthalle als Gebäude C wurde in einfacher Bauweise mit einer Stahlkonstruktion errichtet. Die Außenwände bestehen aus unverputztem Mauerwerk und sind im oberen Bereich mit verglasten Fassadenelementen versehen. Die Außenhaut zeigt witterungsbedingte Verfärbungen, Verschmutzungen sowie einzelne Verformungen der Verkleidungselemente. Im unteren Wandbereich sind witterungsbedingte Verschmutzungen sowie dunkle Verfärbungen vorhanden. Die Toranlage und die Zugangstüren weisen Gebrauchsspuren und altersbedingte Oberflächenveränderungen auf. Die verglasten Bereiche der Fassade sind teilweise verschmutzt. Sie weisen Anzeichen von Witterungseinflüssen auf. Die Dachanschlüsse und Attikabereiche zeigen dunkle Verfärbungen. Der an das Gebäude C angrenzende Freiraum wird gewerblich genutzt und dient teilweise als Abstellfläche für Werkstattmaterialien und betriebsbezogene Gegenstände. Der äußere Erhaltungszustand lässt auf einen längeren Zeitraum ohne regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen schließen. Das Dach von Gebäude C ist flach geneigt und mit einer umlaufenden Attika versehen. Die Dachabdichtung war von außen nicht einsehbar. Die Attikaverkleidung weist witterungsbedingte Verfärbungen auf. Hinweise auf akute Schäden oder Undichtigkeiten waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht feststellbar. Eine belastbare Bewertung der Dachsubstanz ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und des äußerlich erkennbaren Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler Wertabschlag angesetzt.

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

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

WEG Auringer Str. 38 / Laurentiusstr. 25, Wiesbaden

Für das Bewertungsobjekt ist unbekannt, ob eine WEG-Verwaltung existiert. Die Eigentümerin der Sondereigentüme Nummer 1 und Nummer 2 ist am Wertermittlungstichtag identisch. Aus diesem Grund können in diesem Gutachten keine Angaben zu einem Wirtschaftsplan, dem Hausgeld oder einer Instandhaltungsrücklage gemacht werden.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das Gebäudeensemble indem sich das zu bewertende Sondereigentum Nummer 1 mit Wohn- und Gewerbebeflächen befindet wurde den vorliegenden Bewertungsunterlagen nach um 1954 errichtet. Bei Gebäude B wurde um 1992 eine Fassadenänderung am Hinterhaus zur Hofseite durchgeführt. Das Gebäude A verfügt als ein Zweifamilienhaus über ca. 167,40 m² Wohnfläche. Bei Gebäude B als ein Mischgebäude mit Wohn- und Gewerbebeflächen pendelt sich die gewerbliche Mietfläche bei ca. 337,80 m² bzw. die Wohnfläche bei ca. 59,90 m² ein. Die gewerbliche Mietfläche von Gebäude C als eine Werkstatthalle beträgt ca. 629,26 m².

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nummer 1 erstreckt sich vollständig auf die Wohn- und Gewerbebeflächen des Gebäudes A und des Gebäudes C. Beim Gebäude B zählen Gewerbebeflächen im Erd- und Untergeschoss zum Sondereigentum Nummer 1. Die Gewerbebefläche dieser Teilstücken in Gebäude B belaufen sich insgesamt auf ca. 244,22 m². Die Mietflächen unterteilen sich in ca. 33,01 m² Bürofläche, ca. 68,13 m² Werkstattfläche und ca. 143,08 m² Lagerfläche.

Das Sondereigentum Nummer 2 umfasst Wohn- und Gewerbebeflächen vom Erd- bis in das Dachgeschoss in Gebäude B. Die Mietflächen dieser Teilbereiche in Gebäude B betragen insgesamt ca. 153,48 m². Sie gliedern sich in ca. 93,58 m² Lagerfläche und ca. 59,90 m² Wohnfläche.

Aus den vorliegenden Unterlagen lassen sich keine Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen ableiten. Im Rahmen des Ortstermins ergab sich der Eindruck, dass die Wohnungen genutzt werden. Eine inhaltliche Klärung war nicht möglich, da die angetroffenen Personen weder der deutschen noch der englischen Sprache ausreichend mächtig waren. Die Gewerbeeinheiten sollen laut den Angaben vor Ort allesamt vermietet sein. Dem Sachverständigen liegen keine Mietverträge oder sonstige schriftliche Nachweise darüber vor.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Mischgebiet wird innerhalb von Wiesbaden als unterdurchschnittlich angesehen. Die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke pendeln sich im Wiesbadener Stadtzentrum deutlich höher ein. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Hessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die Landeshauptstadt Wiesbaden profitiert vom Trend der Urbanisierung. Die Anzahl der Bevölkerung und der Haushalte hat in der Vergangenheit zugenommen. Prognosen zufolge soll sich dieser Trend weiter fortsetzen.

Für Gewerbetreibende ist die Lage aufgrund günstigerer Mieten und geringeren Konkurrenzdruck grundsätzlich attraktiv. Das Angebot an nutzungsflexiblen Flächen ist in Wiesbaden begrenzt. Einfachere Lagen außerhalb des Stadtzentrums bieten Raum für handwerksnahe oder betriebsgebundene Nutzungen.

Der Verkehrswert des gesamten Gebäudeensembles wird unter Berücksichtigung eines negativen Sonderwerts bei einer Vollvermietung zu marktüblichen Miethöhen mit einer Gesamtmiethfläche von ca. 1.194,36 m² mit einem Rohertragsvervielfältiger von 13,24 (rd. 938 €/m² Mietfläche) innerhalb von Wiesbaden unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt, als ein gemischt genutztes Gebäudeensemble, bei der die Renditeerzielung im Vordergrund steht, ist den gewonnenen Eindrücken nach bei der Ortsbegehung am Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Gutachterausschuss in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2024 bei der Ableitung des lokalen Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Grundstücke mit einer Wohnnutzung von 20 bis 80 % des Ertrags Rohertragsvervielfältiger im Bereich der Standardabweichung von 16,4 bis 24,0 ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in der Region wäre eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohn- und Gewerbezwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Der ermittelte Verkehrswert des gesamten Gebäudeensembles dient wegen fehlender Vergleichskaufpreise der Aufteilung auf die beiden Sondereigentumseinheiten mit den Miteigentumsanteilen von 79/100 und 21/100. Die Wertigkeit der beiden Sondereigentumseinheiten Nummer 1 und Nummer 2 bemisst sich dabei nicht an den formellen Bruchteilen, sondern an der wirtschaftlichen Nutzung. Maßgeblich ist das Verhältnis der jeweiligen Ertragsanteile, die auf Grundlage nachhaltig erzielbarer, marktüblicher Nettokaltmieten ermittelt wurden. Der anteilige Verkehrswert des Sondereigentums Nummer 1 bzw. des Sondereigentums Nummer 2 ergibt sich aus der individuellen Ertragskraft der jeweiligen Einheit.

Der Verkehrswert des in diesem Gutachten zu bewertenden Sondereigentums Nummer 1 beträgt unter Berücksichtigung der individuellen Ertragskraft bei einer Vollvermietung zu marktüblichen Miethöhen und Einbeziehung eines pauschalen Wertabschlags rd. 922 €/m² Mietfläche. Der Rohertragsvervielfältiger beläuft sich auf 13,24. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohn- und Gewerbezwecken des Sondereigentums Nummer 1 gegeben.