

Aktenzeichen: 61 K 36/25

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: 2 unbebaute Grundstücke
landwirtschaftliche Flächen

Anschrift: keine Anschrift
Außenbereich
Gewann: Zippers
D-65201 Wiesbaden

Qualitätsstichtag: 30. September 2025

Wertermittlungsstichtag: 30. September 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 30.09.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
 Stichtag: 30.09.2025

Bodenwert Flurstück 124	1.910,00 €
Bodenwert Flurstück 331/122	3.730,00 €

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	5.640,00 €
--	-------------------

Frankfurt am Main, den 05.12.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche 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)

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

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

b.v.s.
Sachverständige

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

izert

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Pacht- und Marktsituation
4. Wertermittlung
5. Sonderwerte
6. Verkehrswert
7. Verhältniszahlen

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Stadtplan
3. Flurkarte
4. Luftbild
5. Fotos
6. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 61 K 36/25 vom 01.08.2025
- Grundbuchauszug Blatt 1457 vom 01.08.2025 des Grundbuchs von Frauenstein / Amtsgericht Wiesbaden

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

- Baulastenauskünfte der Stadt Wiesbaden vom 10.09.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 11.09.2025
- Liegenschaftsplan vom 04.12.2025

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 01.08.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 36/25 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über 2 unbebaute Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen) in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 30.09.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 30.09.2025 statt. Die Bewertungsgrundstücke waren frei zugänglich. Als Qualitätsstichtag wurde der 30.09.2025 angenommen. Die Beschreibung der Grundstücke gilt zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 30.09.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 30.09.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die unbebauten Grundstücke begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:


- Ronny Kazyska

Miteigentümer
Miteigentümerin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 01.08.2025 (letzte Änderung vom 01.08.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Frauenstein
Blatt: 1457

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
14	Frauenstein	14	124	Erholungsfläche, Zippers	424 m ²
15	Frauenstein	14	331/122	Erholungsfläche, Zippers	829 m ²
Grundstücksgröße gesamt					1.253 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2.1:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 2.2:



-zu 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 2 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 10
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 14, 15
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden 61 K 36/25); eingetragen am 01.08.2025.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 61 K 36/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskünfte der Stadt Wiesbaden vom 10.09.2025 sind auf den beiden Bewertungsgrundstücken mit den Flurstücken 124 und 331/122 keine Baulasten eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Wiesbaden am 02.12.2025 befindet sich in einem Radius von ca. 250 Meter um die Flurstücke 124 und 331/122 ein eingetragenes Bodendenkmal. Die gegenständlichen Bewertungsgrundstücke selbst sind nicht als Kultur- oder Bodendenkmal erfasst. Eine denkmalrechtliche Relevanz ergibt sich erst im Falle eines Bodeneingriffs. Da die Grundstücke im Außenbereich liegen und ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden, sind derartige Eingriffe nicht zu erwarten. Aus denkmalrechtlicher Sicht ergeben sich dadurch keine wertrelevanten Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bewertungsgrundstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind nicht bebaubar. Vor diesem Hintergrund ist eine Prüfung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit nicht erforderlich. Eine solche Untersuchung war nicht Bestandteil des Auftrags und ist für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 11.09.2025 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Geoportal der Stadt Wiesbaden (<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>) das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 02.12.2025 als "Landwirtschaftliche Fläche - Bestand" aus. Diese Darstellung wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Wiesbaden am 02.12.2025 telefonisch bestätigt.

Bebauungsplan

Für den Bereich der Flurstücke 124 und 331/122 liegt kein Bebauungsplan vor. Dies wurde anhand der digitalen Planungsunterlagen der Landeshauptstadt Wiesbaden geprüft und vom Stadtplanungsamt der Stadt Wiesbaden am 02.12.2025 telefonisch bestätigt. Der Bereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und gehört zu den nicht beplanten Außenbereichsflächen der Gemarkung Frauenstein. Bauliche Anlagen wären einzig im Rahmen der Privilegierung nach § 35 BauGB zulässig. Eine allgemeine Wohn- oder Gewerbebebauung ist dadurch ausgeschlossen.

2.6 Entwicklungszustand

Das unbebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht baulich nutzbar. Es handelt sich um Fläche der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Für die gegenständlichen Flurstücke bestehen keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches. Aufgrund der Lage im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) und der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen keine Erschließungskosten.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 02.12.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Wiesbaden mit ca. 300.089 Einwohnern (Stand: 31.01.2025) liegt ca. 40 km westlich von Frankfurt am Main in westlicher Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Sie ist als Landeshauptstadt nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt im Bundesland Hessen und fungiert als Oberzentrum im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt.

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

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

Wiesbaden hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 108,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 32.248 €. Die Arbeitslosenquote liegt in Wiesbaden mit 8,0 % im November 2025 über den Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

Die Gewerbestruktur von Wiesbaden ist stark vom Dienstleistungssektor geprägt. Die wichtigen wirtschaftlichen Säulen sind neben den Dienstleistungsbetrieben, der Weinbau, der Tourismus sowie zahlreiche vor Ort ansässige Ämter und Institutionen, wie zum Beispiel das Bundeskriminalamt, das Statistische Bundesamt oder auch der Bund der Steuerzahler. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Federal-Mogul Holding Deutschland GmbH (Autokomponenten), MEWA Textil-Service SE & Co. Management OHG (Betriebstextilien), SGL Carbon SE (Spezialchemie), ABBOTT GmbH & Co. KG (Gesundheitswesen) und Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH (Chemie).

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

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

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wiesbaden im Zeitraum von 2023 bis 2035 +3,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

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

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

2.10.2 Mikrolage

Die beiden Bewertungsgrundstücke befinden sich in Wiesbaden im östlichen Außenbereich des Stadtteils Frauenstein im Gewann 'Zippers'. Die nähere Umgebung ist durchgängig landwirtschaftlich geprägt und umfasst überwiegend Obstwiesen, Weinberge sowie sonstige Grünlandflächen. Die Erreichbarkeit erfolgt über schmale, teilweise befestigte Wirtschaftswege ohne öffentlichen Straßencharakter. Eine verkehrstechnische oder technische Erschließung im Sinne von Wasser-, Abwasser-, Strom- oder Gasanschlüssen ist im Umfeld nicht vorhanden. Wohnbebauung oder gewerbliche Nutzungen befinden sich im rund 1 km entfernten Ortskern von Frauenstein. Die Mikrolage ist verkehrsberuhigt ohne verkehrlichen oder gewerblichen Immissionen. Die Umgebungsnutzung ist homogen agrarisch und entspricht dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Erreichbarkeit erfolgt über die Gorotheer Straße (L 3441) und anschließende schmale Wirtschaftswege ohne öffentlichen Straßencharakter. Über die L 3441 besteht im Westen eine direkte Verbindung nach Frauenstein und im Südwesten zu dem Stadtteil Schierstein. Der Stadtteil Dotzheim ist von Frauenstein aus über die Kirschblütenstraße (K 646) angebunden. Die Söhnleinstraße (K 638) ermöglicht über die Gorotheer Straße (L 3441) die Anbindung an die Gemeinde Walluf im Südwesten. Für überregionale Ziele ist die Autobahn A 66 über die Gorotheer Straße (L 3441) erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A 66 'Wiesbaden-Frauenstein' liegt ca. 2,5 km in südlicher Richtung entfernt. Die Stadtverwaltung ist nordöstlich im Stadtzentrum in ca. 8 km Entfernung vorzufinden. Der nächstgelegene Bahnhofpunkt 'Wiesbaden-Schierstein' liegt südöstlich ca. 3,5 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle 'Wiesbaden-Frauenstein Bgm-Schneider-Straße' befindet sich im bebauten Ortsbereich von Frauenstein in ca. 2 km Entfernung zu den beiden Bewertungsgrundstücken.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	2,0 km	6 Min.
Stadtverwaltung	8,0 km	25 Min.
Bahnhof Schierstein	3,5 km	10 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3441	0,5 km	2 Min.
Kreisstraße K 646	2,5 km	7 Min.
Kreisstraße K 638	3,5 km	8 Min.
Autobahn A 66	2,5 km	6 Min.
Flughafen Frankfurt	33,0 km	26 Min.

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

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

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Die beiden zu bewertenden Grundstücke weisen einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Topographie ist von einer geneigten Hanglage geprägt, die sich von nördlicher in südlicher Richtung absenkt. Die Geländeoberfläche ist überwiegend gleichmäßig geneigt. Vereinzelt bestehen Unebenheiten infolge von Bewuchsstrukturen und längerem Aufwuchs. Auf den Bewertungsgrundstücken befinden sich einzelne Obstbäume sowie Buschwerkbestände. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorhanden. Einzig ein älteres, nicht mehr nutzbares Holz- bzw. Blechverschlaggebäude in stark verfallenem Zustand ist vorhanden. Weitere bauliche Anlagen liegen nicht vor.

Die Bewertungsgrundstücke liegen eingebettet in ein durchgängig landwirtschaftlich geprägtes Umfeld mit angrenzenden Weinbergsflächen und Streuobstwiesen. Eine topographisch bedingte Beeinträchtigung besteht nicht. Die Neigung entspricht der natürlichen Geländeform des Außenbereichs in Wiesbaden-Frauenstein.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind augenscheinlich aufgrund der Lage im Außenbereich nicht vorhanden.

3. Pacht- und Marktsituation

3.1 Aktuelle Vermietungssituation

Laut Bewertungsunterlagen und den Angaben der Eigentümer beim Ortstermin bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Pachtverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück war beim Ortstermin ungenutzt.

3.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der übergeordneten Entwicklungen am Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag.

3.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden anhand der maßgeblichen Marktindikatoren, Preisentwicklungen und regionalen Marktgegebenheiten analysiert.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	1,4 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,2 %	1,8 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,1 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE) P: Prognose

Im zweiten Quartal 2025 hat die deutsche Wirtschaft einen Rückschlag erlitten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt um 0,1 %. In den beiden Quartalen zuvor war die Wirtschaftsleistung noch merklich angestiegen.

Mit der Veröffentlichung der Schnellmeldung für das zweite Quartal 2025 hat das Statistische Bundesamt zugleich frühere Daten revidiert. Danach fiel die Erholung in den Jahren 2021 und 2022 nach der Corona-Pandemie stärker aus als bislang angenommen. Dagegen zeigte sich die Schwächephase in den Jahren 2023 und 2024 infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine nun ausgeprägter. In dieser Zeit befand sich die deutsche Wirtschaft in einer Rezession, die durch einen deutlichen und länger anhaltenden Rückgang der Wirtschaftsleistung gekennzeichnet war. Erst zur Mitte des Jahres 2024 kam es zu einer leichten Erholung.

Im ersten Quartal 2025 wurde die Konjunktur noch durch Vorzieheffekte im Zusammenhang mit höheren US-Zöllen gestützt. Nach der Erhöhung der Zölle im April kam es jedoch im zweiten Quartal zu einem Rückgang der Industrieproduktion und der Exporte. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit blieb hoch, insbesondere wegen des Handelskonflikts mit den USA. Unklar war sowohl die künftige Höhe der Zölle als auch mögliche Gegenmaßnahmen der EU. Diese Unsicherheit belastete die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Im Baugewerbe war die Auftragslage weiterhin schwach und bot keine Impulse für eine höhere Produktion. Der private Konsum profitierte von deutlich steigenden Löhnen. Der Arbeitsmarkt blieb jedoch angespannt. Die Konsumdynamik war dadurch insgesamt begrenzt.

Im zweiten Quartal 2025 gingen Industrieproduktion und Exporte spürbar zurück. Die Ursache waren vor allem zollbedingte Rückpralleffekte nach den Vorzieheffekten des ersten Quartals. Nahezu alle Branchen waren betroffen. Einzig die Kraftfahrzeugproduktion und der sonstige Fahrzeugbau legten zu. Im Maschinenbau und in der Pharmaindustrie zeigten sich wegen einer hohen Abhängigkeit vom US-Markt besonders deutliche Einbußen. Die Warenexporte in die USA gingen nach kräftigen Zuwächsen im Vorquartal merklich zurück. Die Ausfuhren in den Euroraum nahmen dagegen zu, sodass die preisbereinigten Exporte insgesamt stagnierten.

Die gewerblichen Ausrüstungsinvestitionen nahmen im zweiten Quartal ab. Eine schwache Nachfrage, eine geringe Kapazitätsauslastung und verschärfte Kreditbedingungen dämpften die Investitionsbereitschaft. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit im Zusammenhang mit dem US-Handelskonflikt wirkte zusätzlich belastend.

Die Bauinvestitionen gingen ebenfalls zurück. Nach einem kurzen Anstieg im Vorquartal erreichte die Bauproduktion den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Vor allem der Hochbau und das Ausbaugewerbe schwächten sich ab. Der Tiefbau legte dagegen leicht zu. Steigende Finanzierungskosten und strengere Kreditvergaben belasteten insbesondere den Wohnungsbau.

Der private Konsum entwickelte sich etwas günstiger. Einzelhandelsumsätze und Kfz-Zulassungen nahmen zu. Das Gastgewerbe schwächelte. Impulse kamen von steigenden Löhnen, allerdings blieb der Arbeitsmarkt verhalten. Der Konsum nahm insgesamt nur leicht zu.

Die Importe stiegen im zweiten Quartal deutlich an. Gründe waren ein Lageraufbau und zusätzliche Einfuhren aus den USA im Vorgriff auf mögliche Gegenzölle. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Einfuhren aus dem Euroraum, mittel- und osteuropäischen Ländern sowie China.

Der Arbeitsmarkt zeigte im zweiten Quartal 2025 nur wenig Bewegung. Das Beschäftigungsniveau blieb nahezu unverändert. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Durchschnitt waren rund 46 Millionen Personen erwerbstätig. Eine geringfügig niedrigere Anzahl als im Winterhalbjahr. Kurzarbeit wurde etwas weniger genutzt. Sie blieb vor allem im Verarbeitenden Gewerbe überdurchschnittlich verbreitet.

Sektorale Verschiebungen setzten sich fort. In der Industrie, insbesondere im energieintensiven Vorleistungsgüterbereich sowie in der Metall- und Elektroindustrie, kam es zu weiterem Personalabbau. Leiharbeit verlor dabei an Bedeutung. Stabil blieb die Beschäftigung im Baugewerbe. Im Dienstleistungssektor vor allem Gesundheit und Soziales wurden weiter Beschäftigungen aufgebaut.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen stieg im Quartalsdurchschnitt auf 2,95 Millionen Personen. Die Quote erhöhte sich leicht auf 6,3 %. Die Frühindikatoren zeigen weiterhin ein gemischtes Bild. Während die Einstellungspläne der gewerblichen Wirtschaft schwach bleiben, stabilisieren sich die Beschäftigungsaussichten im öffentlichen und sozialen Bereich leicht. Insgesamt ist für die kommenden Monate von einer verhaltenen Entwicklung am Arbeitsmarkt auszugehen.

Die Tarifföhne stiegen im zweiten Quartal 2025 spürbar an. Einschließlich Nebenvereinbarungen erhöhten sie sich gegenüber dem Vorjahr um 5,7 %. Im Winter betrug der Zuwachs noch 0,9 %. Der Anstieg beruhte vor allem auf höheren Lohnsteigerungen im Einzelhandel, Großhandel und im öffentlichen Dienst. Bereinigt um Sonderzahlungen wuchsen die Grundvergütungen in ähnlicher Größenordnung wie im Vorquartal. Neue Tarifabschlüsse fallen inzwischen deutlich moderater aus als während der Hochinflationsphase.

Die Inflationsrate ging im Frühjahr 2025 spürbar zurück. Im zweiten Quartal stiegen die Verbraucherpreise nach 0,7 % im Vorquartal saisonbereinigt um 0,4 %. Maßgeblich waren sinkende Energiepreise infolge niedrigerer Ölpreise und der Aufwertung des Euro. Dienstleistungen, Mieten sowie Nahrungsmittel, insbesondere Fleisch und Kaffee verteuerten sich dagegen. Industriegüter ohne Energie legten nur leicht zu.

Die Inflationsrate sank auch im Vorjahresvergleich von 2,6 % auf 2,1 %. Die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel verringerte sich von 3,2 % auf 2,8 %. Im Juli zogen die Verbraucherpreise wieder leicht an, getragen von höheren Preisen für Industriegüter und Nahrungsmittel. Dienstleistungspreise blieben weitgehend stabil.

Für die kommenden Monate wird vorübergehend mit etwas höheren Teuerungsraten gerechnet. Die Gründe sind Basiseffekte bei Energie und Nahrungsmitteln. Zum Jahresende dürfte die Inflationsrate laut der Deutschen Bundesbank leicht über 2 % liegen. Die Prognose bleibt allerdings aufgrund geopolitischer Risiken mit hoher Unsicherheit behaftet.

Im dritten Quartal 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft weitgehend stagnieren. Die Grundsatzeinigung im Handelskonflikt zwischen den USA und der EU hat etwas Planungssicherheit geschaffen, dennoch bestehen weiterhin Unsicherheiten über die künftige Zollpolitik. Rückpralleffekte aus den Vorzieheffekten des ersten Quartals belasten Industrieproduktion und Exporte zusätzlich. Die Investitionstätigkeit der Unternehmen bleibt schwach. Die Auftragslage und Kapazitätsauslastung sind niedrig. Vom Bausektor sind ebenfalls vorerst keine spürbaren Impulse zu erwarten.

Die Industrie startet nach dem schwachen Juni auf niedrigem Niveau in das dritte Quartal. Die Kapazitätsauslastung bleibt deutlich unter dem Durchschnitt. Auslandsaufträge und Investitionsgüter legten zu. Inländische Aufträge gingen zurück.

Der private Konsum dürfte schwach bleiben. Die Konsumstimmung verschlechterte sich, die Anschaffungsneigung sank und die Sparneigung nahm zu. Positive Impulse kamen lediglich von Kraftfahrzeugkäufen. Die Stimmungsindikatoren deuten insgesamt für das dritte Quartal auf eine verhaltene wirtschaftliche Entwicklung ohne spürbare Wachstumsimpulse hin.

Laut dem Statistischen Bundesamt haben sich die Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2025 weiter erhöht. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise bundesweit um 1,4 %. Im Jahresvergleich betrug der Anstieg 3,8 %. Die Preisstabilisierung aus dem Vorjahr setzt weiter fort. Es ist der zweite Anstieg in Folge seit dem Tiefpunkt 2022. Regional zeigen sich Unterschiede. In den sieben größten Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 2,4 %. In kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen lag der Anstieg bei 2,9 %. Die ländlichen Regionen verzeichneten teilweise ebenfalls Preiszuwächse. Rückgänge wurden lediglich in dünn besiedelten Landkreisen festgestellt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen ebenfalls. Die Ursache der Erholung sind vor allem sinkende Bauzinsen, stabilisierte Einkommen und ein begrenztes Angebot. Der Markt bleibt von Unsicherheiten geprägt. Die Entwicklung wird weiterhin durch regionale Unterschiede, Finanzierungskosten und das knappe Neubaulniveau bestimmt.

Im Juni 2025 wurden in Deutschland 19.000 Wohnungen genehmigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entspricht dies einem Zuwachs von 7,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Im gesamten ersten Halbjahr 2025 wurden rund 110.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht 2,9 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Damit setzte sich nach dem Tiefstand des Vorjahres eine leichte Erholung ein. Im Neubau zeigte sich ein differenziertes Bild. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser stieg im ersten Halbjahr deutlich um 14,1 % auf 21.300 Wohnungen. Bei den Zweifamilienhäusern ging die Zahl der Genehmigungen um 8,3 % auf 6.000 zurück. In Mehrfamilienhäusern, die den größten Anteil ausmachen, blieb die Zahl der Genehmigungen mit 57.300 nahezu unverändert (+0,1 %).

3.2.2 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Wiesbaden zufolge betrug der Geldumsatz in der Stadt Wiesbaden von unbebauten Grundstücken im Jahr 2024 basierend auf 168 Kaufverträgen rd. 55,6 Mio. €. Dabei wechselten rd. 531.000 Quadratmeter unbebaute Grundstücksflächen die Eigentümer. Hiervon betrafen 52 Kaufverträge landwirtschaftliche Grundstücksflächen. Für diese lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 4,98 €/m².

Im Wiesbadener Stadtteil Frauenstein wurden insgesamt 14 Transaktionen von unbebauten Grundstücken registriert. Bei fünf dieser Verkäufe handelte es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der erzielte Bodenpreis lag hierbei durchschnittlich bei 3,56 €/m².

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht August 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 14.07.2025; FPPE, Metaanalyse Deutschland Immobilien August 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2025: +3,8 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 237, Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2025: +7,9 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 302 vom 18.08.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden, Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um 2 unbebaute Grundstücke. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

4.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden einen Bodenrichtwert in Höhe von 4,50 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Wiesbaden
Gemarkung:	Frauenstein
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	4,50 €/m ²
Nutzungsart:	land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl:	40

Bodenwertermittlung Flurstück 124

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

424 m ²	x	4,50 €/m ²	=	1.908,00 €
Rundungsbetrag			(0,10 %)	2,00 €
Bodenwert			rund	1.910,00 €

Bodenwertermittlung Flurstück 331/122

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

829 m ²	x	4,50 €/m ²	=	3.730,50 €
Rundungsbetrag			(-0,01 %)	-0,50 €
Bodenwert			rund	3.730,00 €

5. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind keine wertmindernden oder werterhöhenden Umstände bekannt, die als Sonderwert zu berücksichtigen wären.

6. Verkehrswert

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

6.1 Verkehrswert Flurstück 124

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Bodenwert die Grundlage.

Bodenwert 1.910,00 €

Verkehrswert per 30. September 2025 1.910,00 €

Verkehrswert in Worten: eintausendneunhundertzehn Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 331/122

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Bodenwert die Grundlage.

Bodenwert 3.730,00 €

Verkehrswert per 30. September 2025 3.730,00 €

Verkehrswert in Worten: dreitausendsiebenhundertdreißig Euro

7. Verhältniszahlen

Verkehrswert Flurstück 124

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m²

Verkehrswert Flurstück 331/122

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m²

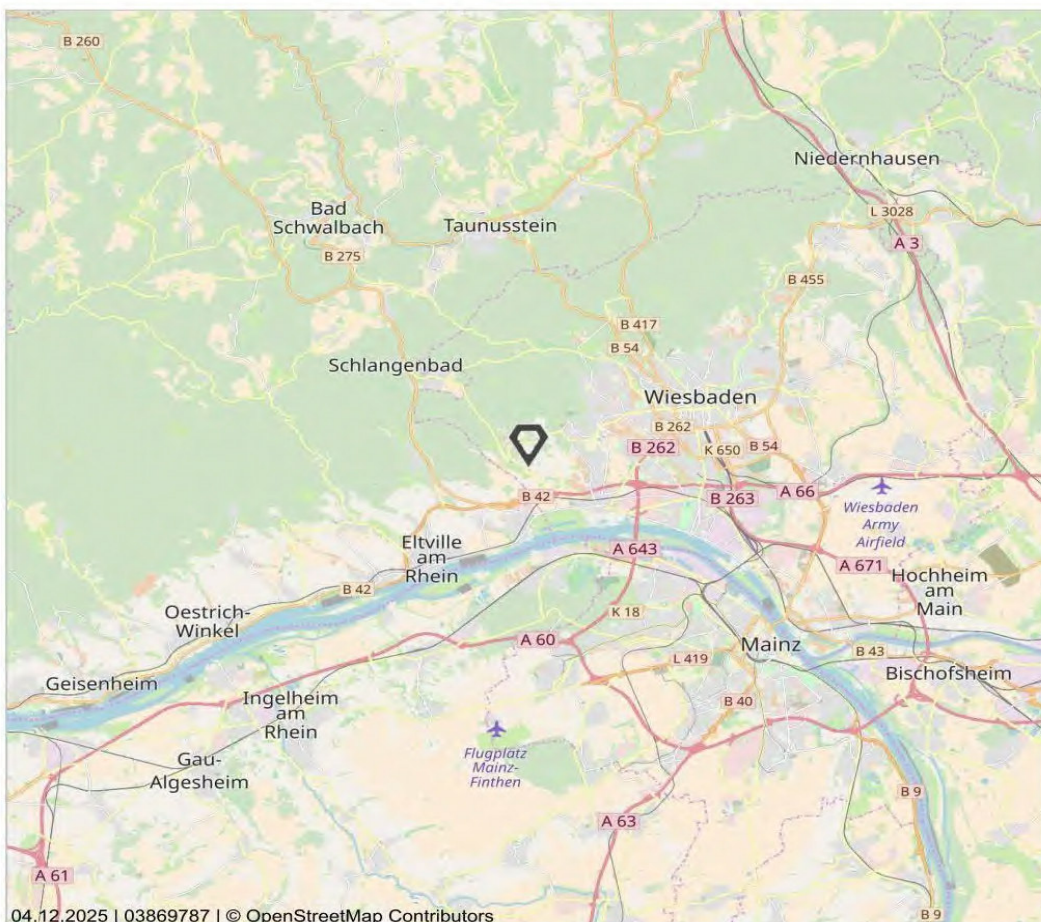
Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65201 Wiesbaden



Geoport



04.12.2025 | 03869787 | © OpenStreetMap Contributors

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



0 20.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03869787 vom 04.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

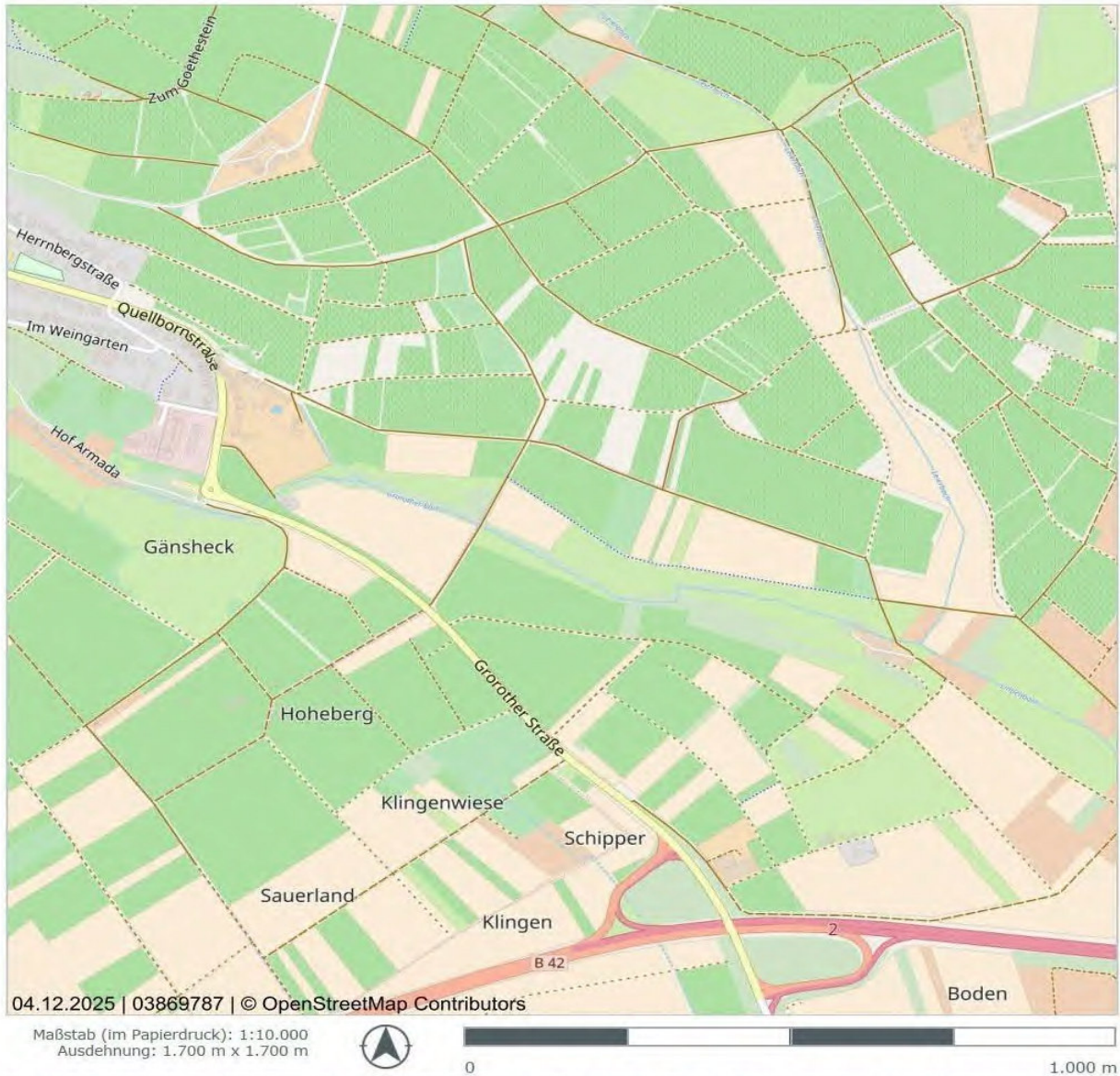
Stadtplan

Stadtplan on-geo

65201 Wiesbaden



Geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

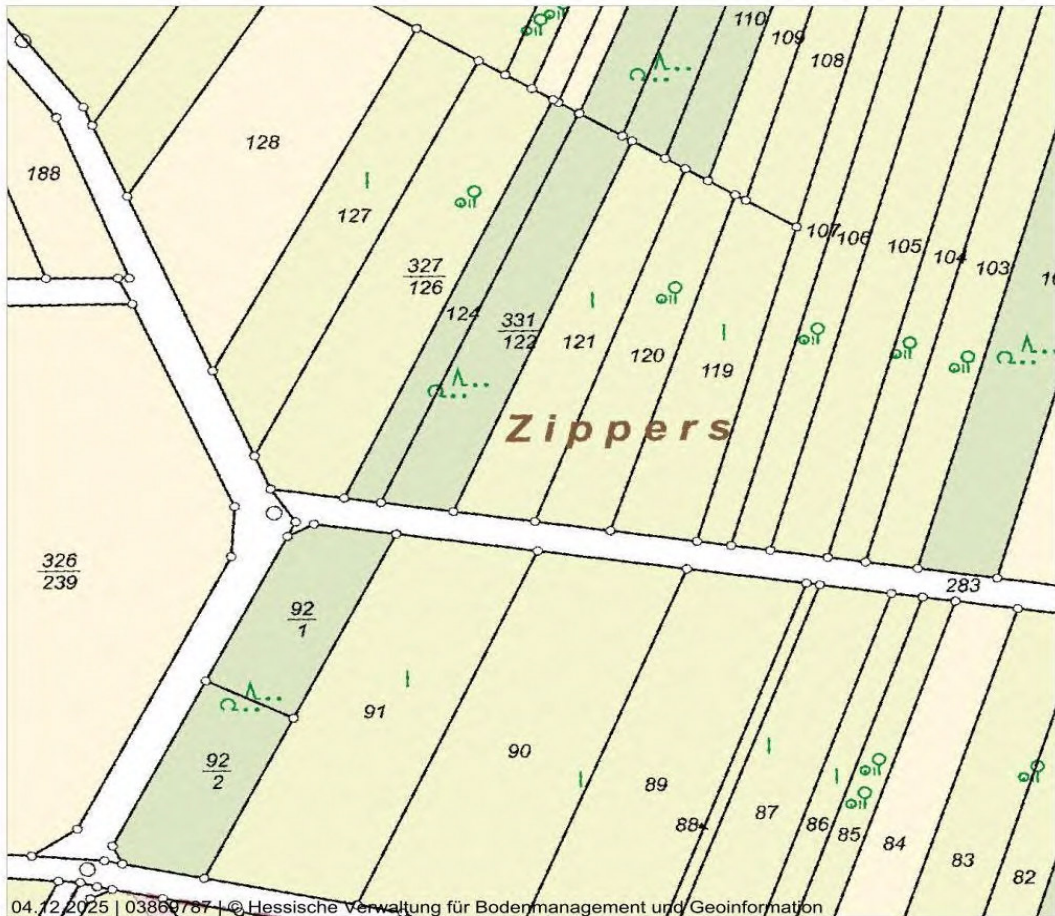
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

65201 Wiesbaden



04.12.2025 | 03869787 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
 Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
 Ausdehnung: 170 m x 170 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
 Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.
Datenquelle
 ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65201 Wiesbaden



04.12.2025 | 03869787 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



0

500 m

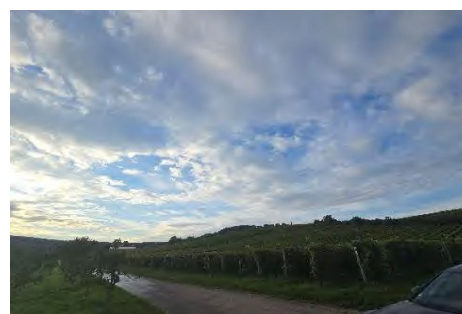
Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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

Datenquelle

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

Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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